

Sygn. akt I ACa 981/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SA Elżbieta Karpeta (spr.)
Protokolant :	Justyna Wnuk

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy (...) w T.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 19 września 2012 r., sygn. akt I C 444/11

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 981/12

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy (...) w T. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w B. kwoty 102.578,81 zł z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot wchodzących w skład należności głównej od poszczególnych wskazanych w pozwie dat do dnia zapłaty, jak również o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Powódka wskazała, że prowadząca działalność deweloperską pozwana, pozostając nadal właścicielem części lokali w wybudowanym przez siebie budynku, uchyla się od ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem tych lokali, jak

również wydatków związanych z kosztami zarządu nieruchomością. Należności te – za okres od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 31 sierpnia 2011 roku – składają się na kwotę dochodzoną pozwem.

W dniu 5 października 2011 roku Sąd Okręgowy w Katowicach wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu pozwana (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w B. wniosła sprzeciw, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana zakwestionowała właściwość Sądu Okręgowego w Katowicach do rozpoznania niniejszej sprawy, prawidłowość powołania zarządu Wspólnoty i jego umocowanie do wytoczenia powództwa, a ponadto wskazała na treść aktów notarialnych obejmujących umowy sprzedaży lokali w budynkach powódki, w których znalazło się postanowienie o zwolnieniu pozwanej od ponoszenia opłat eksploatacyjnych, wpłat na fundusz remontowy, opłat konserwacyjnych oraz innych z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną. Zdaniem pozwanej postanowienia te są wiążące dla całej Wspólnoty i nie mogły zostać zmodyfikowane podjętą następnie uchwałą nr (...). Nadto pozwana zauważyła, że powódka uprawniona jest do naliczania zaliczek jedynie w odniesieniu do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Inne koszty (np. mediów) mogą być naliczane jedynie w zakresie faktycznie poniesionym. Dodatkowo powódka nie wykazała, w jakich okresach pozwana była właścicielem poszczególnych lokali.

Postanowieniem z dnia 17 listopada 2011 roku Sąd Okręgowy w Katowicach przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Bielsku – Białej.

Pismem procesowym z dnia 24 maja 2012 roku powódka cofnęła pozew w zakresie kwoty 6.126,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

Wyrokiem z dnia 19 września 2012 roku Sąd Okręgowy w Bielsku – Białej zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 96.275,60 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 7.850,06 zł od dnia 11 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
- 6.840,91 zł od dnia 11 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- 5.999,35 zł od dnia 11 września 2010 roku do dnia zapłaty,
- 6.016,50 zł od dnia 11 października 2010 roku do dnia zapłaty,
- 5.664,57 zł od dnia 11 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
- 5.531,83 zł od dnia 11 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- 7.298,61 zł od dnia 11 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty,
- 7.225,44 zł od dnia 11 lutego 2011 roku do dnia zapłaty,
- 7.255,44 zł od dnia 11 marca 2011 roku do dnia zapłaty,
- 7.354,82 zł od dnia 11 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- 7.354,82 zł od dnia 11 maja 2011 roku do dnia zapłaty,
- 7.354,82 zł od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,
- 7.279,22 zł od dnia 11 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,

- 7.279,22 zł od dnia 11 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty.

Nadto Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w zakresie kwoty 6.126,02 zł oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 9.448,14 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd I instancji ustalił, że na działkach oznaczonych numerami (...), zlokalizowanych przy (...) w T., będąca ich właścicielem pozwana wybudowała wielorodzinne budynki z lokalami mieszkalnymi i garażowymi. Od marca 2009 roku sukcesywnie zawierane były umowy ustanawiające odrębną własność poszczególnych lokali. W umowach tych pozwana zastrzegła sobie, że jest zwolniona z obowiązku ponoszenia opłat eksploatacyjnych, wpłat na fundusz remontowy, opłat konserwacyjnych oraz innych z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną i jej utrzymania – w stosunku do niesprzedanych jeszcze lokali.

Z uwagi na powyższe pozwana nie uiszczała opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W konsekwencji uchwałą nr (...) Wspólnota uznała w/w zapisy za sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali i ustaliła nowy sposób zarządzania nieruchomością wspólną, w którym wszyscy właściciele lokali uczestniczyć mają w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Przedmiotowa uchwała zaskarżona została przez pozwaną, przy czym ostatecznie wyrokiem Sądu Apelacyjnego, zmieniającym wyrok Sądu Okręgowego, powództwo zostało oddalone.

Nadto Sąd I instancji ustalił, że powódka podjęła szereg innych uchwał dotyczących między innymi zmiany zarządu.

W okresie od 1 lipca 2010 roku do 31 sierpnia 2011 roku pozwana nie uiszczała zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i kosztów utrzymania należących do niej lokali.

Obecny udział pozwanej w nieruchomości wynosi 0,2037. Łączna wysokość należnych powódce, a niezapłaconych przez pozwaną zaliczek z tytułu utrzymania należących do niej lokali oraz nieruchomości wspólnej wynosi 96.275,60 zł.

Sąd I instancji wskazał, że ustalenia w zakresie stanu faktycznego sprawy poczynione zostały w oparciu o niekwestionowane dokumenty. Sąd oddalił natomiast wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka K. S. z uwagi na fakt, że okoliczności, o których miał zeznawać były przedmiotem badania przez biegłego i Sąd nie mógłby w tym zakresie oprzeć się na zeznaniach świadka.

Rozważając zasadność żądania pozwu Sąd I instancji zważył, że podstawą prawną żądania zapłaty zaległych zaliczek są przepisy art. 4, 13, 14 i 15 ustawy o własności lokali.

Wysokość udziału pozwanej w nieruchomości wspólnej wskazała powódka, a pozwana faktu tego nie kwestionowała. Biegły wyliczył wysokość należnych zaliczek za okres wskazany w pozwie, biorąc pod uwagę również obowiązujące plany gospodarcze Wspólnoty, poniesione przez nią koszty, a także charakter lokali należących do pozwanej. Strona pozwana zaś nie przedstawiła innych miarodajnych wyliczeń, ani nie domagała się powołania innego biegłego. Sąd I instancji podkreślił, że choć lokale pozwanej nie są obecnie używane, to jednak generują obciążające Wspólnotę koszty.

W ocenie Sądu I instancji strona powodowa jest legitymowana do występowania w niniejszej sprawie, bowiem dochodzenie od członka Wspólnoty zaległych zaliczek mieści się w ramach tzw. czynności zachowawczych. Nadto zarząd Wspólnoty powołany został prawidłowo, jako że uchwała w tym przedmiocie uprawomocniła się jeszcze przed wniesieniem pozwu do Sądu.

Nadto Sąd I instancji podkreślił, że Wspólnota miała prawo mocą swojej uchwały uchylić zapisy zawarte w notarialnych umowach sprzedaży lokali. Przedmiotowa uchwała bowiem nie została uchylona przez Sąd, do którego została zaskarżona.

Mając to na uwadze, Sąd I instancji stwierdził, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty te złożyła się opłata od pozwu, wynagrodzenie pełnomocnika oraz biegłego.

Od wyroku Sądu I instancji apelację wywiodła pozwana, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1) mające istotny wpływ na treść orzeczenia nierozstrzygnięcie istoty sprawy na skutek niedokonania oceny prawnej postanowień umów sprzedaży lokali w zakresie zwolnienia pozwanej z obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, jak również niedokonania oceny prawnej skuteczności uchwały nr (...)w stosunkach między jej członkami, powódką i pozwaną w części nakładającej na pozwaną obowiązek, który w chwili powzięcia uchwały w stosunkach między członkami Wspólnoty a pozwaną już wygasł (na skutek zwolnienia z długu);

2) naruszenie prawa procesowego:

- art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. przez ich niezastosowanie, skutkiem pominięcia związania wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 lutego 2011 roku, sygn. akt I ACa 903/10, który dokonał oceny prawnej uchwały powódki nr (...), co miało istotny wpływ na orzeczenie w niniejszej sprawie;

- art. 6 k.c. w zw. z art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali przez ich niezastosowanie, mimo niewykazania przez powódkę faktycznych kosztów zużycia mediów;

- art. 6 k.c. w zw. z art. 284 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. skutkiem częściowego oparcia opinii biegłego o materiał zebrany poza procesem, niestanowiący dowodów zgromadzonych w sprawie;

- art. 379 § 5 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 284 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez orzeczenie z pozbawieniem pozwanej możliwości obrony jej praw, skutkiem uniemożliwienia kwestionowania opinii biegłego, jako że stanowiąca podstawę orzeczenia opinia oparta została częściowo o materiał niestanowiący dowodów zebranych w procesie, przez co Sąd orzekł z naruszeniem zasady bezpośredniości, kontradiktoryjności, jawności, równości stron i lojalności wobec pozwanej;

- art. 2 k.p.c. w zw. z art. 316 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez niewykonanie wymiaru sprawiedliwości z naruszeniem prawa pozwanej do sądu w sprawie cywilnej, w następstwie niedokonania oceny prawnej wskazanych wyżej postanowień umów sprzedaży lokali, treści uchwały Wspólnoty w związku z treścią oświadczeń składanych przez członków Wspólnoty wobec przedmiotu podejmowanej uchwały;

3) naruszenie prawa materialnego:

- art. 508 k.c. w zw. z art. 353⁽¹⁾ k.c. w zw. z art. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 519 § 1 i 2 pkt 1 k.c. w zw. z art. 521 § 1 k.c. w zw. z art. 524 § 2 k.c. w zw. z art. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 60 k.c. poprzez ich niezastosowanie w następstwie: niedokonania oceny skutków postanowień umów z poszczególnymi członkami Wspólnoty w zakresie zwolnienia pozwanej z obowiązku ponoszenia kosztów, niedokonania oceny skutków wygaśnięcia długu w stosunku do pozwanej – w stosunkach z każdym członkiem Wspólnoty, niedokonania oceny charakteru stosunków między dłużnikiem (pozwaną), nabywcą długu (każdym członkiem Wspólnoty), przejmującym dług (powódką) i skuteczności tej czynności względem pozwanej, zwłaszcza wobec braku zgody pozwanej na przejście długu przez powódkę, niedokonania oceny czynności oddania głosu przez członków Wspólnoty o zwrotnym obciążeniu pozwanej długiem, z którego została zwolniona, przedmiotu i charakteru tej czynności wobec Wspólnoty, jako podmiotu działającego w imieniu własnym, lecz ze skutkiem dla członków Wspólnoty, jak też niedokonania oceny charakteru oświadczeń woli złożonych przez członków Wspólnoty w drodze aktu głosowania za w/w uchwałą – co miało wpływ na nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy i pominięcie pozornej sprzeczności uchwały nr (...) z umowami zawartymi między właścicielami lokali;

- art. 353 k.c. w zw. z art. 56 k.c., art. 353⁽¹⁾ k.c. w zw. z art. 508 k.c., art. 353⁽¹⁾ k.c. w zw. z art. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 519 § 1 i 2 pkt 1 k.c. w zw. z art. 521 § 1 k.c. w zw. z art. 524 § 2 k.c. w zw. z art. 1 ustawy o własności lokali

w zw. z art. 60 k.c. przez ich niezastosowanie i obejście zasady pacta sunt servanda skutkiem przyjęcia, że ważność uchwały nr (...) prowadzi do „unieważnienia zapisów umów” sprzedaży lokali w części dotyczącej zwolnienia pozwanej z obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej;

- art. 4, 13, 14 i 15 ustawy o własności lokali przez ich zastosowanie jako podstawy orzekania o żądaniu pozwu w zw. z art. 56 k.c. przez jego niezastosowanie skutkiem pominięcia, że uchwała nr (...) nie wywołała skutku w stosunkach ze stroną pozwaną i nie unieważniła postanowień umów sprzedaży lokali i powódka nie uchyliła mocą swojej uchwały tych zapisów, a tym samym nie powróciła do zasad ponoszenia kosztów określonych w ustawie o własności lokali – ze skutkiem w stosunku do strony pozwanej.

Stawiając powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a ponadto o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, bowiem wyrok Sądu I instancji jest prawidłowy, pomimo częściowo błędnego uzasadnienia.

Odnosząc się do zarzutów apelacji na wstępie zauważyć należy, że choć skarżąca zarzuca Sądowi I instancji szereg uchybień różnego typu, wskazując na naruszenie licznych przepisów tak prawa procesowego, jak i materialnego, w istocie apelacja dotyka kilku zagadnień, które zostaną kolejno omówione poniżej.

I tak w pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy, jako do zarzutu najdalej idącego. W tym zakresie stwierdzić należy, że już sam sposób sformułowania tego zarzutu sugeruje raczej wytknięcie innego rodzaju uchybień, jakich dopuścić się miał Sąd I instancji, a które dotyczyły naruszenia prawa procesowego i materialnego. Kwestia dokonania (bądź niedokonania) przez Sąd I instancji oceny prawnej spornego postanowienia umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, jak również uchwały nr (...) (skarżący wskazał na uchwałę nr (...), co jest zapewne wynikiem omyłki) będzie przedmiotem rozważań poniżej. W ocenie Sądu Apelacyjnego w żadnym jednak wypadku nie można przyjąć, by Sąd I instancji nie rozpoznał w niniejszej sprawie jej istoty. Sąd przeprowadził szczegółowe postępowanie dowodowe, wystarczające dla wydania rozstrzygnięcia i orzekł merytorycznie o żądaniu strony powodowej. Nawet ewentualne uchybienia w zakresie procesowania, bądź zastosowania przepisów materialnoprawnych nie mogą świadczyć automatycznie o nierozpoznaniu istoty sprawy. Na podstawie poglądów dominujących w doktrynie i orzecznictwie przyjąć bowiem należy, że nierozpoznanie istoty sprawy odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu, albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego (Mariusz P. Wójcik, Komentarz aktualizowany do art. 386 Kodeksu postępowania cywilnego, LEX 2012). Taka zaś sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi.

W drugiej kolejności odnieść się należy do zarzutów naruszenia przepisów proceduralnych. Dopiero bowiem ustalenie, że postępowanie przed Sądem I instancji przebiegało prawidłowo i w jego wyniku Sąd ten w sposób właściwy ustalił stan faktyczny sprawy, pozwala na zbadanie, czy doszło do naruszenia przepisów prawa materialnego.

Porządkując zarzuty apelacji w tym zakresie na wstępie odnieść się należy do zarzutu koncentrującego się na prawidłowości przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Zarzut ten, pomimo powielania go i powołania przez skarżącą licznych przepisów, które miały zostać naruszone, dotyka w istocie jednego zagadnienia. I tak skarżąca twierdzi, że Sąd I instancji oparł się na opinii biegłego opracowanej częściowo na podstawie materiałów zebranych poza procesem i niestanowiących tym samym dowodów, co miałyby prowadzić do nieważności postępowania (art.

379 pkt 5 k.p.c. – w apelacji błędnie wskazano na § 5 tego przepisu) i naruszenia szeregu zasad rządzących procesem cywilnym, jako że pozwanej uniemożliwiono tym samym możliwość odniesienia się do opinii biegłego i zakwestionowania jej (nie znała jej podstaw).

Istotnie, biegły w swej opinii wskazał, że podstawą jej opracowania były m.in. rozliczenia administratora Wspólnoty, znajdujące się w jego biurze w T.. Rozliczenia te niewątpliwie nie znalazły się w aktach sprawy i nie były przedmiotem postępowania dowodowego przed Sądem I instancji. Wskazana okoliczność mogłaby zatem stanowić podstawę skutecznego zarzutu, gdyby nie fakt, że uchybienie to zostało konwalidowane w dalszym toku sprawy. Mianowicie strona pozwana otrzymała odpis opinii wraz z zobowiązaniem do ustosunkowania się do jej treści i wniesienia ewentualnych uwag w terminie 14 dni. Odpis opinii doręczono jej 14 maja 2012 roku (k. 545 akt). Przyjął zatem należy, że strona pozwana zapoznała się z jej treścią i mogła wnieść do niej zastrzeżenia i zarzuty. Nie uczyniła tego. Nie podziela Sąd Apelacyjny argumentacji skarżącej, iż nie miała ona możliwości złożenia zarzutów, skoro nie znała podstaw opracowania opinii. Skoro skarżąca obecnie mogła sformułować zarzuty do opinii biegłego, to mogła to uczynić również w momencie, gdy się z nią po raz pierwszy zapoznała. Z opinii wynikało bowiem w oparciu o jakie dokumenty została sporządzona. Wniesienie zarzutów skutkowałoby odpowiednimi czynnościami Sądu I instancji. Brak zakwestionowania opinii uznać zatem należy za jej akceptację, a obecnie podnoszone w tym zakresie zarzuty za spóźnione.

Jednocześnie wskazać należy, że w analizowanej opinii biegły szczegółowo wyliczył należne powodce od pozwanej koszty i wziął w tym zakresie pod uwagę koszty faktycznie przez Wspólnotę poniesione. Nie ma zatem racji bytu zarzut, wedle którego powodka nie wykazała w niniejszym procesie wysokości swojego roszczenia, bądź by w skład zasądzonej należności wchodziły koszty, których pozwana nie miała obowiązku ponosić. Stwierdzić należy, że wnioskuje o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, strona powodowa dopełniła ciężącego na niej w myśl art. 6 k.c. obowiązku, a raz jeszcze podkreślenia wymaga, że pozwana sporządzonej opinii w żaden sposób nie zakwestionowała. Słusznie zatem Sąd I instancji podkreślił w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku, że strona pozwana nie przedstawiła innych miarodajnych wyliczeń, ani nie domagała się powołania innego biegłego, a choć lokale pozwanej nie są obecnie używane, to jednak generują obciążające Wspólnotę koszty.

Kwestia naruszenia przez Sąd I instancji przepisów art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. przez ich niezastosowanie, na skutek pominięcia związania wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 lutego 2011 roku, sygn. akt I ACa 903/10, będzie przedmiotem rozważań poniżej, jako że celowe jest łączne omówienie problematyki wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy przedmiotowego orzeczenia.

Nie mógł odnieść skutku zarzut „niewykonania wymiaru sprawiedliwości z naruszeniem prawa pozwanej do sądu w sprawie cywilnej, w następstwie niedokonania oceny prawnej postanowień umów sprzedaży lokali, treści uchwały Wspólnoty w związku z treścią oświadczeń składanych przez członków Wspólnoty wobec przedmiotu podejmowanej uchwały”, co miałoby naruszyć przepisy art. 2 k.p.c. w zw. z art. 316 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. Istotnie, Sąd I instancji nie odniósł się do wskazanych kwestii w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, jednakże w realiach niniejszej sprawy nie sposób uznać, by uchybienie to miało wpływ na treść wyroku. Ocenę taką może bowiem przeprowadzić sąd odwoławczy. Kwestie te jednak dotyczą już oceny prawnej roszczenia powodki i będą przedmiotem rozważań poniżej.

W tym miejscu natomiast stwierdzić należy, że postępowanie dowodowe przed Sądem I instancji było pełne i nie wymaga uzupełnienia, a Sąd ten w jego wyniku poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Ustalenia te Sąd Apelacyjny aprobuje i przyjmuje za własne.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego zauważyć należy, że ich istota koncentruje się na nieuwzględnieniu – tożsamego dla wszystkich zawieranych przez pozwaną z poszczególnymi właścicielami lokali umów – postanowienia tychże umów. Mianowicie w treści przedmiotowych umów, zawieranych w formie aktu notarialnego, a obejmujących umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży, znalazło się postanowienie, wedle którego „strony, w odniesieniu do sposobu zarządu nieruchomością, zgodnie ustalają, że dotychczasowy

właściciel nieruchomości jest zwolniony z obowiązku ponoszenia opłat eksploatacyjnych, wpłat na fundusz remontowy, opłat konserwacyjnych oraz innych z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną i jej utrzymania – w stosunku do niesprzedanych jeszcze lokali”.

Skarżąca wywodzi, iż w/w postanowienie skutkowało zwolnieniem pozwanej z długu, który tym samym nie może być dochodzony w niniejszym postępowaniu. Zdaje się jednak nie dostrzegać kto kogo, mocą spornego postanowienia, zwolnił od obowiązku ponoszenia wskazanych wyżej kosztów. Wszystkie umowy zawierane były przez pozwaną z właścicielami poszczególnych lokali, a nie z powodową Wspólnotą Mieszkaniową. Co prawda wspólnota mieszkaniowa ze swej istoty składa się z właścicieli lokali, nie można jednak przyjąć, by była z nimi tożsama. Nawet zatem zawarcie umów z wszystkimi wchodzącymi w skład wspólnoty osobami nie równa się zawarciu umowy ze wspólnotą. W konsekwencji nie można przyjąć, by mocą umowy pozwanej z właścicielem lokalu właściciel ten był władny zwolnić ją z obowiązku, jaki pozwana ma wobec Wspólnoty, a zatem podmiotu trzeciego. Umowa taka nie może bowiem odnieść skutku w stosunkach pomiędzy pozwaną a Wspólnotą, a jedynie w stosunkach pomiędzy stronami tej umowy. Innymi słowy właściciele lokali nie mogli w analizowanych umowach zadysponować uprawnieniami, które im nie służyły. Nie mogli zatem zwolnić pozwanej z długu, w odniesieniu do którego nie byli wierzycielami (art. 508 k.c.).

Skoro w niniejszej sprawie to Wspólnota Mieszkaniowa, będąc do tego legitymowana, dochodziła od pozwanej należnych kosztów utrzymania nieruchomości, bezprzedmiotowe jest analizowanie, czy sporne postanowienia umów z właścicielami lokali mogłyby zostać potraktowane jako umowy o zwolnienie dłużnika przez osobę trzecią od obowiązku świadczenia (art. 392 k.c.). Przy przyjęciu takiej konstrukcji bowiem ewentualne postanowienia tej ostatniej umowy nie mogłyby wpływać na możliwość dochodzenia przez wierzyciela od dłużnika wierzytelności, a jedynie generować następcze roszczenia pomiędzy stronami umowy o zwolnienie dłużnika od obowiązku świadczenia.

Podobnie bezprzedmiotowe jest powoływanie w apelacji zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 519 k.p.c., traktującego o przejęciu długu. Nawet gdyby założyć, że taki był cel analizowanych postanowień umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, wstąpienie osoby trzeciej na miejsce dłużnika wskutek umowy dłużnika (pозwanej) z osobą trzecią (właścicielem lokalu) wymagałoby zgody wierzyciela (Wspólnoty), której w niniejszej sprawie niewątpliwie brak.

Wobec powyższego nie ma w niniejszej sprawie znaczenia fakt podjęcia przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową uchwały, zgodnie z którą sporne zapisy umów o ustanowienie odrębnej własności lokali są nieważne i bezskuteczne jako sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, zaś koszty zarządu nieruchomością wspólną, powstałe od dnia powstania Wspólnoty, pokrywają wszyscy właściciele lokali zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali. Treść przedmiotowych zapisów bowiem nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, która toczy się pomiędzy zupełnie innymi stronami. Nadto nie można – jak tego chce skarżąca – mówić o „zwrotnym obciążeniu pozwanej długiem, z którego została zwolniona”, bowiem pozwana z długu tego zwolniona nie została.

Tym samym, choć wobec podnoszonych w toku postępowania zarzutów Sąd I instancji winien ustosunkować się do treści spornych postanowień umów o ustanowienie odrębnej własności lokali oraz treści uchwały nr (...), brak tych rozważań nie może wpływać na prawidłowość zapadłego rozstrzygnięcia.

Na zakończenie odnieść się należy jeszcze do powołanego w apelacji wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 lutego 2011 roku, sygn. akt I ACa 903/10, w którego uzasadnieniu Sąd ten wyraził pogląd, iż sporny zapis umów o ustanowienie odrębnej własności lokali reguluje wyłącznie kwestię praw i obowiązków właścicieli lokali, zawartych w rozdziale trzecim, w przepisach art. 12-15 ustawy o własności lokali. Tym samym uchwała Wspólnoty w tym przedmiocie wyraża jedynie jej pogląd odnośnie do nieważności postanowień umownych. Zawarte bowiem w uchwale oświadczenie właścicieli nie zmienia treści pierwotnych umów.

Jak wynika z poczynionych już wyżej rozważań, charakter prawny analizowanych postanowień nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Jednakże wobec podniesienia tej kwestii przez Sąd I instancji w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku wskazać należy, że Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska, wedle którego z uzasadnienia w/w wyroku z dnia 20 lutego 2011 roku wywieść można, iż „Wspólnota unieważniła zapisy z umów

notarialnych” – jak wskazał Sąd I instancji. Sąd Apelacyjny bowiem takich uwag nie poczynił i wnioski takie są nieuprawnione. Niemniej jednak pomimo częściowo błędnego uzasadnienia zajętego przez Sąd I instancji stanowiska, doszedł on ostatecznie do słusznej konkluzji, iż przedmiotowe zapisy umowne nie skutkują wyłączeniem odpowiedzialności pozwanej za dochodzone w niniejszej sprawie koszty.

Sąd I instancji prawidłowo przyjął również, że roszczenie powódki znajduje uzasadnienie w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j.: Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) i nie dopuścił się naruszenia przepisów art. 4, 13, 14 i 15 tej ustawy. Jak podkreślono już wyżej, powódka uwodniła dochodzone roszczenie tak co do zasady, jak i wysokości, co wynika przede wszystkim z przedłożonych przez nią dokumentów oraz z przeprowadzonej w sprawie, na wniosek powódki, opinii biegłego, której treść i rzetelność nie budzi wątpliwości.

Konkludując, podniesione w apelacji zarzuty okazały się niezasadne i nie mogły podlegać uwzględnieniu.

Sąd Apelacyjny zatem, na podstawie powołanych wyżej przepisów oraz art. 385 k.p.c., apelację oddalił, jako pozbawioną uzasadnionych podstaw.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje oparcie w treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz w § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349 z późn. zm).