

Sygn. akt I C 127/18

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2018r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu w I Wydziale Cywilnym, w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Włodarek

Protokolant: sekr. sąd. Anna Dulas

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 maja 2018r.

sprawy z powództwa **M. S. (PESEL (...))**

przeciwko pozwanemu **Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w K. (NIP (...))**

o zapłatę

oddala powództwo w całości.

Sygn. akt I C 127/18

UZASADNIENIE

W dniu 2 sierpnia 2017r. M. S. wniósł do tut. Sądu w stosunku do pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K. żądanie zasądzenia kwoty pieniężnej w wysokości 3.676,19zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz obciążenia pozwanego kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż z treści wyroku Sądu Rejonowego w Kaliszu w sprawie o sygn. akt I C 288/16, od którego apelację oddalono w sprawie II Ca 257/17 wynika, iż posiada ona nadpłatę w rozliczeniach ze Wspólnotą Mieszkaniową z tytułu pobieranych przez pozwanego zaliczek a rzeczywistymi kosztami c.o. Powód wskazał, iż w uzasadnieniu przytoczonego orzeczenia Sąd wskazał, iż nadpłata stanowi własność właściciela danego lokalu, a nie Wspólnoty, która nie ma ustawowych uprawnień do dysponowania tymi środkami.

Pozwany pomimo doręczenia odpisu pozwu wraz z załącznikami i pouczeniami nie ustosunkował się w żaden sposób do roszczeń powództwa.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 9 grudnia 2016r. w sprawie o sygn. akt I C 288/16, od którego apelację oddalono wyrokiem Sądu Okręgowego w Kaliszu z dnia 30 maja 2017r. w sprawie o sygn. akt II Ca 257/17 oddalono powództwo o zapłatę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) przeciwko M. S., natomiast postanowieniem z dnia 28 grudnia 2016r. Sąd Rejonowy w Kaliszu w sprawie o sygn. akt I C 288/16 umorzył postępowanie w sprawie w/w odnośnie kwoty 5.502,37zł.

Według wyliczeń powoda M. S. pozwany Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w K. pobrał od niego jako właściciela wyodrębnionego lokalu zaliczki w wysokości wyższej niż należne o kwotę 3.676,19zł.

(obliczenia powoda k. 6, 7, 8, kopia części uzasadnienia wyroku k. 9, kopia części apelacji k. 10, z akt SR w Kaliszu I C 288/16: wyrok k. 150, 186, postanowienie k. 154)

Sąd nie jest związany zarówno ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie jak i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego w niej wyroku. Przedmiotem prawomocności materialnej z art. 365 § 1 kpc jest bowiem ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły.

Istota uregulowanej w art. 365 § 1 kpc mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia polega na tym, że wymienione w nim podmioty powinny mieć na względzie fakt wydania prawomocnego orzeczenia i jego treść. Wynikający z niej stan związania ogranicza się jednak do sentencji orzeczenia i nie obejmuje motywów rozstrzygnięcia. Dlatego przyjmuje się, że sąd nie jest związany ustaleniami i oceną dowodów, dokonany w innej sprawie. Podkreśla się tylko, że, dokonując samodzielnych ustaleń, nie może ignorować stanowiska zajętego w innej sprawie, w której stan faktyczny był konstruowany na podstawie tego samego zdarzenia, lecz biorąc je pod uwagę, obowiązany jest dokonać własnych, wszechstronnych ustaleń i samodzielnych ocen, które w rezultacie mogą doprowadzić do odmiennych konkluzji.

Moc wiążącą, z perspektywy kolejnych postępowań, uzyskują więc ustalenia dotyczące tego, o czym orzeczono „w związku z podstawą sporu”, a więc chodzi o te ustalenia, które wypełniały podstawę sporu i zdecydowały o wydaniu rozstrzygnięcia oznaczonej treści. Dla ustalenia więc zasięgu granic mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia jego związek z podstawą sporu jest istotny i oczywisty skoro art. 366 kpc stanowi o podstawie sporu, a nie o podstawie powództwa. Termin „podstawa sporu” nie może też być utożsamiany z podstawą faktyczną i prawną orzeczenia sądowego, gdyż podstawy te wyrażają jedynie motywy takiego a nie innego rozstrzygnięcia; motywy powinny wskazywać jaka jest podstawa sporu. Podstawa faktyczna i prawna rozstrzygnięcia jest niewątpliwie pojęciem szerszym od pojęcia podstawy sporu. Sąd orzekając musi stwierdzić, na czym polega spór.

Mocą wiążącą prawomocnego orzeczenia nie są objęte również kwestie prejudycjalne, które sąd przesądził, dążąc do rozstrzygnięcia o żądaniu i których rozstrzygnięcie znajduje się poza sentencją orzeczenia - por. wyrok SN z dnia 14 września 2017r. w sprawie o sygn. akt V CSK 673/16, opubl. L., wyrok SN z dnia 7 grudnia 2017r. w sprawie o sygn. akt VCSK 197/17, opubl. L., wyrok SN z dnia 29 września 2017r. w sprawie o sygn. akt V CSK 10/17, opubl. L., wyrok SN z dnia 24 stycznia 2017r. w sprawie o sygn. akt V CSK 146/16, opubl. L., postanow. SN z dnia 20 września 2017r. w sprawie o sygn. akt I CSK 696/16, opubl. L..

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, iż powód nie przytoczył okoliczności faktycznych (art. 187 § 1 pkt 2 kpc) i nie wskazał na dowody, których przeprowadzenie potwierdziło zasadność jego twierdzeń o faktach (art. 232 kpc i art. 6 kc). Zgodnie bowiem z zasadami procesu cywilnego ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 kpc, art. 3 kpc, art. 6 kc), czego powód w sposób właściwy nie uczynił.

Istota ciężaru dowodowego sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskałaby aktywnym działaniem (por. wyrok s.apel w B. z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 286/14, opubl. LEX nr 1511625).

Stosownie do treści art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2018.716) na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Zaliczkowy charakter świadczeń spełnianych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną determinuje obowiązek ich rozliczenia. Rozliczenie takie winno zostać zawarte w części finansowej sprawozdania zarządu z rocznej działalności, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy. Roczny okres rozliczeniowy wynika natomiast wprost z art. 29 ust. 1a cyt. ustawy, zgodnie z którym okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy. Od zarządu wspólnoty należy zatem oczekiwać, że na podstawie prowadzonej dla nieruchomości wspólnej pozaksięgowej ewidencji przychodów i kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jak również zaliczek na ich pokrycie (art. 29 ust. 1 cyt. ustawy), będzie on w stanie przedstawić właścicielom lokali wyczerpujące zestawienie

wskazujące na rzeczywistą wartość kosztów zarządu oraz łączną wartość wpłaconych zaliczek. Różnica między obu pozycjami będzie stanowiła nadpłatę albo niedopłatę, która winna zostać rozliczona ze wszystkimi właścicielami.

Istotne jest w tym kontekście zagadnienie możliwości zwrotu bądź zaniechania zwrotu nadpłaty właścicielom lokali albo też przeniesienia wartości nadpłat na inny cel niż ten, na który miały być w założeniu przeznaczone.

Zaliczki uiszczone na koszty zarządu nieruchomością wspólną stanowią majątek własny Wspólnoty Mieszkaniowej, która jest uprawniona do dysponowania nadwyżką tych dochodów nad kosztami zarządu poniesionymi w danym roku rozliczeniowym w granicach swojej zdolności prawnej.

Jeżeli suma zaliczek przekracza poniesione rzeczywiście w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki: czy ma to nastąpić przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na ten cel, czy przez zwrot właścicielom lokali, lub w inny sposób. Taki sposób określania wysokości zaliczek, odnoszący ich wielkość przy uchwalaniu do rzeczywiście poniesionych kosztów zarządu w roku poprzednim, oraz rozliczenie ich po upływie roku, na który zostały uchwalone, według kosztów zarządu rzeczywiście poniesionych w tym roku, odpowiada zarówno celowi, jakiemu służą zaliczki, jak i ich charakterowi określonymu w bezwzględnie obowiązującym art. 15 ust. 1 cyt. ustawy oraz wymaganiu, by stanowiły funkcję rzeczywistych kosztów zarządu.

Nie można więc, bez uregulowania tego w stosownej uchwale, przyjmować, iż nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną należą w dalszym ciągu do majątków właścicieli lokali, a nie do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Obowiązek rozliczenia nadwyżki nie budzi wątpliwości, może ono jednak nastąpić w różny sposób, a nie tylko przez zwrot właścicielom lokali (por. wyrok SN z dnia 26 stycznia 2011r. w sprawie o sygn. akt II CSK 358/10, opubl. MoP 2012, Nr 2, s. 87). Wspólnota mieszkaniowa ma bowiem ustawowo przyznaną zdolność prawną wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali (por. uchw. SN (7) z dnia 21 grudnia 2007r. w sprawie o sygn. akt III CZP 65/07, opubl. OSNC 2008, Nr 7–8, poz. 69, s. 12). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną.

Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 i art. 14 cyt. ustawy) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 cyt. ustawy). Z chwilą dokonania wpłaty zaliczki na rachunek bankowy wspólnoty wchodzi ona do jej własnego majątku, co przesądza o możliwości decydowania o jej dalszym przeznaczeniu. Sposób gospodarowania środkami jest wyznaczony precyzyjnie w przepisach podnoszonej ustawy. Zaliczki powinny być przeznaczone na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 15 ust. 1 cyt. ustawy). Dopóki zatem ostateczna wartość kosztów nie zostanie ustalona, wspólnocie nie wolno dokonywać żadnych przesunięć środków pochodzących z zaliczek na inne cele. Sytuacja ta ulega zmianie, gdy w chwili dokonania rozliczenia jasne staje się, że cel, na który wpłacane były zaliczki został osiągnięty, a zatem koszty zarządu zostały pokryte w całości. Wartość nadpłaty nadal pozostaje jednak w majątku wspólnoty mieszkaniowej i rozstrzygnięcie o ich przeznaczeniu powinno być dokonywane na zasadach ogólnych regulujących funkcjonowanie wspólnoty. Podjęcie decyzji o zagospodarowaniu środków pochodzących z nadwyżki stanowi niewątpliwie czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością, w szczególności z uwagi na oczywiste konsekwencje majątkowe podjętej decyzji dla poszczególnych właścicieli. Decyzja o przeznaczeniu środków, choćby na zasilenie funduszu remontowego lub utworzenie innego funduszu celowego powinna zatem zapaść w drodze uchwały właścicieli.

W kontekście powyższych uwag konieczne staje się rozstrzygnięcie o możliwości dochodzenia przez członków wspólnoty mieszkaniowej zwrotu wpłaconych zaliczek po dokonaniu ich rozliczenia na podstawie sprawozdania finansowego zarządu. Mając powyższe na uwadze, należy stwierdzić, że dla powstania roszczenia o zwrot nadpłaty konieczne będzie podjęcie przez właścicieli lokali uchwały, w której zdecydują oni o zwrocie właścicielom lokali środków pozostałych w majątku wspólnoty w wyniku różnicy między kwotą uzyskaną z zaliczek a wartością rzeczywiście poniesionych kosztów zarządu. Uprawnienie do żądania zwrotu nadpłaty powstaje więc po stronie właścicieli lokali z chwilą zatwierdzenia przez właścicieli lokali sprawozdania zarządu, o ile właściciele lokali nie

podejmą decyzji o przeznaczeniu środków pozostających w dyspozycji wspólnoty na inny cel, w szczególności nie zdecydują o zaliczeniu środków na poczet chociażby funduszu remontowego.

- por. wyrok SA w Warszawie z dnia 22 lutego 2017r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 1987/15, opubl. L., wyrok SA w Warszawie z dnia 9 września 2015r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 1244/14, opubl. L., wyrok SA w Warszawie z dnia 6 grudnia 2013r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 610/13, opubl. L..

W przedstawionych warunkach nie zaistniały również podstawy do rozstrzygnięcia o żądaniu powództwa w oparciu o treść art. 405 kc i art. 410 § 1 i 2 kc.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.