

Sygn. akt **XXVII Ca 2613/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Ewa Kiper (spr.)</b>
Sędziowie:	SO Adrianna Szewczyk-Kubat SR del. Miłosz Konieczny
Protokolant:	st. sekr. sąd. Małgorzata Andrychowicz

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2017r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) oficyna w W.**

**o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie

z dnia 2 lutego 2016 r., sygn. akt I C 2503/15

oddala apelację.

SSR (del) Miłosz Konieczny SSO Ewa Kiper SSO Adrianna Szewczyk-Kubat

**Sygn. akt XXVII Ca 2613/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 sierpnia 2015 r. (...) Sp. z o.o. w S. wniósł o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia z dnia 6 czerwca 2014 r. wydanego w sprawie o sygn. akt VI C 2752/13 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 27 października 2014 r. zasądającego od (...) Sp. z o.o. w S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) (oficyny) w W. kwotę 15 457,21 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 3 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3 190 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przypisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania według norm.

***Wyrokiem z dnia 2 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie oddalił powództwo.***

Powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego:

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie zasądził od (...) Sp. z o.o. w S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) (oficyna) w W. kwotę 15 457,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądził od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) (oficyna) w W. kwotę 3 190 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrokowi temu Sąd nadał klauzulę wykonalności 27 października 2014 r.

Dnia 11 września 2015 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia wszczął wobec spółki (...) postępowanie egzekucyjne na podstawie ww. tytułu wykonawczego.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy oddalił powództwo w oparciu o przepisy art. 840 k.p.c. oraz powiązane z nimi orzecznictwo Sądu Najwyższego.

Sąd pierwszej instancji uznał, iż powód nie wykazał, aby po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło, albo nie może być egzekwowane. Wzruszenie wyroku wydanego w sprawie VI C 2752/13 w oparciu o twierdzenia powoda, że wyliczenie kosztów utrzymania nieruchomości nastąpiło po wydaniu wyroku nie mieści się w komentowanych powyżej przepisach i jest absolutnie niedozwolone w tym trybie. Jeśli powodowi rzeczywiście przysługuje roszczenia względem pozwanego, to roszczenie takie może być dochodzone w odrębnym postępowaniu o zapłatę, w formie potrącenia lub kompensaty nie zaś jak chciałaby tego powód, w powództwie o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego. Sąd Rejonowy podkreślił także, że badanie w trybie art. 840 k.p.c. sprawy prawomocnie zakończonej nie może prowadzić do ponownego merytorycznego rozpoznania sprawy.

***Od powyższego orzeczenia powódka wniosła apelację*** zaskarżając je w całości oraz zarzucając:

1. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez brak zbadania zasadności dokonania potrącenia przez powoda i w konsekwencji uznanie, iż po powstaniu tytułu egzekucyjnego nie nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie mogło być egzekwowane;
2. nieważność postępowania z powodu pozbawienia strony możliwości obrony swoich praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.) poprzez uniemożliwienie stronie wypowiedzenia się w trakcie rozprawy oraz uniemożliwienie złożenia zeznań;
3. naruszenie art. 299 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z przesłuchania strony a zarazem uniemożliwienie stronie powodowej złożenia zeznań;
4. błędy w ustaleniach faktycznych – brak ustalenia, iż po powstaniu tytułu egzekucyjnego powodowa spółka dokonała potrącenia.

Wskazując na powyższe powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji.

***Sąd Okręgowy zważył, co następuje***

***Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.***

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy.

Zarzuty apelacji sprowadzały się do nierozpoznania istoty sprawy poprzez brak zbadania zasadności dokonania potrącenia przez powoda oraz w konsekwencji do uznania, iż nie nastąpiło zdarzenie, wskutek którego

zobowiązanie wygasło albo nie mogło być egzekwowane, zarzutu nieważności postępowania poprzez uniemożliwienie wypowiedzenia się w trakcie rozprawy.

Odnosząc się do zarzutu najdalej idącego – nieważności postępowania wskazać należy, iż nie zasługiwał on na uwzględnienie.

Powód podnosząc zarzut nieważności postępowania powoływał się na treść art. 379 § 1 pkt 5 k.p.c., tj. pozbawienie strony możliwości obrony swych praw.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 września 2016 r. (VCZ 56/16), nieważność postępowania z powodu pozbawienia strony możliwości obrony swych praw wymaga stwierdzenia takiego naruszenia przepisów postępowania, którego skutkiem jest niemożność działania strony w postępowaniu lub w jego istotnej części. Chodzi, zatem tylko o takie uchybienia procesowe, które faktycznie uniemożliwiły stronie podjęcie obrony przed wydaniem merytorycznego rozstrzygnięcia. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia, nie każde naruszenie przepisów postępowania, nawet, jeśli miało ono wpływ na treść rozstrzygnięcia, może być uznane za podstawę nieważności postępowania w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c., jako pozbawienie możliwości obrony strony. Najczęściej pozbawienie strony możliwości obrony swych praw polega na niepowiadomieniu o terminie posiedzeń, trwałym pozbawieniu możliwości składania pism procesowych czy wniosków dowodowych. W rozpoznawanej sprawie nie ma podstaw do przyjęcia, iż postępowanie przed sądem pierwszej instancji było nieważne. Powód zawarł szeroko swoje stanowisko procesowe w pozwie, nadto w apelacji. Nie wykazał, aby Sąd uniemożliwił mu podniesienie takiej okoliczności, która mogła mieć wpływ na wynik sprawy, a nie mógł jej podnieść w pozwie. Również nie wykazał, aby dowód z przesłuchania powoda mógł posłużyć udowodnieniu okoliczności, którą ostatecznie Sąd ocenił, jako nieudowodnioną. Samo utrudnianie wypowiedzi bez wykazania bezpośredniego wpływu na treść rozstrzygnięcia nie stanowi uzasadnionej podstawy uchylenia wyroku. Z tych względów powyższy zarzut nie mógł zostać uwzględniony.

Odnosnie zarzutu nierozpoznania istoty sprawy i błędu w ustaleniach faktycznych polegającym na ustaleniu, iż po powstaniu tytułu egzekucyjnego nie nastąpiło zdarzenie, tj. potrącenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane również nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego zawarty w wyroku z dnia 21 stycznia 2015 r. IV CSK 237/14, że zarzut potrącenia dokonany po powstaniu tytułu egzekucyjnego, może być skutecznie podniesiony w powództwie przeciwegzekucyjnym z art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. Jednakże podniesienie takiego zarzutu przed Sądem wiąże się z obowiązkiem wykazania skuteczności zarzutu potrącenia. Wymogi skuteczności zarzutu potrącenia przedstawione zostały w art. 498 k.c., tj. wierzytelność musi być w pieniądzu lub rzeczach tej samej jakości oznaczonych co do gatunku, obie wierzytelności muszą być wymagalne, możliwe do dochodzenia przed Sądem. Oczywistym jest stwierdzenie, iż potrącana wierzytelność musi być wykazana, co do zasady i wysokości.

Przesłanki te nie zostały spełnione. Zgodnie z treścią art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, na poczet kosztów zarządu, pobierane są zaliczki. Zaliczki winny pokrywać rzeczywiste koszty utrzymania nieruchomości. System zaliczek ma służyć zapewnieniu wspólnocie mieszkaniowej możliwości prowadzenia płynnej, bieżącej gospodarki i zarządu nieruchomością wspólną. Należy odróżnić zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zaliczki na poczet opłat związanych z utrzymaniem lokalu. Jak zaznaczył Sąd Apelacyjny w Warszawie odnośnie zaliczek na poczet kosztów utrzymania lokalu w wyroku z dnia 17 lipca 2013 r. (I ACA 329/13), jeśli wpłacone przez właścicieli lokali zaliczki przewyższają rzeczywiste koszty, nadwyżkę tę właściciele lokali mogą albo zaliczyć na poczet zaliczek za okresy następne, albo nadwyżkę tę zwrócić właścicielom lokali (każdemu w odpowiedniej ułamkowej części).

Okoliczność, iż pobrane zaliczki przewyższały rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną nie oznacza, iż z chwilą zatwierdzenia sprawozdania finansowego, kwota nadpłacona wspólnocie stanowi świadczenie nienależne. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 16 kwietnia 2013 r. (VI ACA 1388/12), nadwyżka opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej nie jest przedmiotem współwłasności. Stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej, która może nią dowolnie dysponować. Wspólnota powinna rozliczyć się z tej nadwyżki, ale może to uczynić w różny sposób,

także poprzez przesięgowanie jej na fundusz remontowy. Środki finansowe na opłacenie wydatków związanych z użytkowaniem poszczególnych lokali pozostają natomiast własnością członków wspólnoty i – w razie powstania nadwyżki- powinny być im zwrócone. Wspólnota nie może nimi rozporządzać.

Z odpowiedzi na pozew i załączonych dokumentów wynika, iż nadpłaty zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej za kolejne lata były zaliczane na fundusz remontowy w oparciu o uchwały Wspólnoty (k 78, k 80, k 81) natomiast odnośnie nadpłat dotyczących centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości, zużycia ciepłej i zimnej wody Wspólnota upoważniła właściciela lokalu do rozliczenia nadpłaty przy kolejnej płatności za lokal.

Z tych względów powództwo należało uznać za nieudowodnione co do zasady i wysokości.

Ponadto w niniejszej sprawie powód nie wykazał skuteczności i zasadności potrącenia. Roszczenie, aby mogło być potrącone musi być wymagalne i udowodnione, co do wysokości. Tych warunków zgłoszony zarzut potrącenia nie spełnia. W przypadku roszczeń z bezpodstawnego wzbogacenia, rodzaj tego roszczenia powoduje, iż ma ono charakter bezterminowy. Stąd, aby było wymagalne w dacie złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu musi być wcześniejsze wezwanie do zapłaty w trybie art. 455 k.c. Dowodu takiego wezwania powód nie przedstawił. Stąd nie można mówić o wymagalności roszczenia powoda w chwili złożenia oświadczenia o potrąceniu. Nie wykazał również powód zarzutu potrącenia, co do wysokości. Z uwagi na zaliczenie nadpłaty zaliczek na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej na fundusz remontowy, brak informacji, co do ewentualnego rozliczania nadpłaty z tytułu mediów na poczet kolejnych okresów i informacji na temat aktualnego stanu konta lokalu, powództwo, wobec niespełnienia przesłanek z art. 840 par. 1 pkt 2 k.p.c. słusznie zostało oddalone.

Stąd na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację.

SSR (del) Miłosz Konieczny SSO Ewa Kiper SSO Adrianna Szewczyk-Kubat