

Sygn. akt II Ca 430/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Arkadiusz Lisiecki (spr.)
Sędziowie	SSO Grzegorz Ślęzak SSR del. Mariusz Kubiczek
Protokolant	sekr. sądowy Anna Owczarska

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2013 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa J. L. (1) i J. L. (2)

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w B.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Bełchatowie z dnia 9 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I C 295/12

1. oddala apelację, a z zażalenia w niej zawartego zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim sentencji w ten sposób, że nie zasądza od powodów J. L. (1) i J. L. (2) na rzecz pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w B. zwrotu kosztów procesu;
2. nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą na rzecz strony pozwanej.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 430/13

UZASADNIENIE

Powodowie J. L. (1) i J. L. (2) w pozwie przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w B. wnosili o zasądzenie na ich rzecz kwoty 7.862,88 złotych tytułem zwrotu nadpłaty opłat związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego położonego na os. (...) w B..

Pełnomocnik strony pozwanej wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Bełchatowie oddalił powództwo i zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 1.217,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Powodowie J.i J.małżonkowie L.są właścicielami odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego w B.na osiedlu (...)w bloku nr (...)oznaczonego numerem (...) o powierzchni użytkowej 48,56 m² z pomieszczeniem przynależnym - komórką o powierzchni 2 m. W ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokalu są zobowiązani ponosić wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty związane z dostawą energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, anteny zbiorczej, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wydatki związane z wynagrodzeniem członków zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej. Zarządcą budynku pozostała (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa B.. W budynku wielolokalowym numer (...)na osiedlu (...)w B.własność wszystkich lokali nie została wyodrębniona. Na chwilę obecną udział wyodrębnionych lokali w całości budynku wynosi 37,23 %. Uchwałą Nr 90/2007 z dnia 27 września 2007 r. Rada Nadzorcza (...) Spółdzielni Mieszkaniowej B.w oparciu o §84 ust 1 pkt 15 Statutu wprowadziła Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. Regulamin został zmieniony uchwałą Nr 7/2009 Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej B.. Zgodnie z wskazanym Regulaminem (z uwzględnieniem zmian) niedobór w opłatach za zużycie wody od stycznia 2009 r. podlega rozliczeniu proporcjonalnie do faktycznego zużycia wody w poszczególnych lokalach. Powód J. L. (2)w dniu 21 maja 2012 r. zwrócił się od Rady Nadzorczej (...)w B.o zmianę sposobu rozliczenia brakującej wody. Regulamin nie został zmieniony. Uchwałą Nr 63/2004 z dnia 17 grudnia 2004 r. Rada Nadzorcza (...) Spółdzielni Mieszkaniowej B.w oparciu o §84 ust 1 pkt 30 Statutu wprowadziła nowy Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej do lokali mieszkalnych dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody. Rada Nadzorcza w późniejszym czasie dokonywała kolejnych zmian Regulaminu. Uchwałą Nr 48/1997 z dnia 11 września 1997 r. Rada Nadzorcza wprowadziła Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. W myśl §33 koszt eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się na poszczególne budynki wyposażone w dźwigi osobowe jednolicie dla wszystkich zasobów (...)biorąc pod uwagę liczbę osób zameldowanych w budynku. Lokale na parterze są zwolnione z opłat, a lokale na I piętrze mają zmniejszoną opłatę o 50%. W 2012 r. w budynku nr (...)zamieszkiwały 853 osoby, zaś w lutym 2013 roku - 826 osób. J. L. (2)jest członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej B..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Powołując się na art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, stwierdził brak podstaw do stosowania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali z uwagi na 37,23 % udział wyodrębnionych lokali w całości budynku. Następnie mając na uwadze art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonał analizy czy na podstawie tego przepisu nie należało zastosować przepisów ustawy o własności lokali. Powyższa analiza dała jednoznaczne stwierdzenie, że brak jest podstaw do stosowania tejże ustawy, a w konsekwencji do rozliczeń z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego będącego własnością powodów zastosowanie ma ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. W dalszym toku rozważań wskazał na art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym członkowie spółdzielni mieszkaniowej będący właścicielami lokali są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Osoby pełnoletnie zamieszkujące z wskazanymi powyżej osobami ponoszą solidarną odpowiedzialność za opłaty należne spółdzielni mieszkaniowej. Ponadto wskazał, że w umowie przenoszącej własność przedmiotowego lokalu wskazano, iż zarządcą budynku jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa. W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa jako zarządca ustala zasady związane z zarządem nieruchomością wspólną i sposobem ponoszenia kosztów z tym związanych. Powyższe zasady podejmowane są zgodnie ze statutem spółdzielni, a w myśl § 84 zostały one sędowane na Radę Nadzorczą (...), która określiła zasady ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokali w stosownych uchwałach. Sąd Rejonowy wskazał, że nie jest uprawniony do ich oceny w prowadzonym postępowaniu, gdyż zaskarżanie uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowych należy do właściwości Sądu Okręgowego, po spełnieniu ustawowych przesłanek. W konsekwencji Sąd I instancji uznał, że powodowie nie wykazali, aby strona pozwana dokonywała rozliczeń z tytułu szeroko rozumianych opłat za eksploatację lokalu w sposób błędny, niewłaściwy. Z tego też powodu oddalił powództwo w całości. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i zasądził solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 1.217,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Od powyższego wyroku apelację wnieśli powodowie, skarżąc go w całości. W pisemnej apelacji podnosili zarzut błędu w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę wyroku. Następnie na rozprawie powódka ustnie podniosła, iż zarzucają zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegający na braku rozważenia przez Sąd Rejonowy w sposób racjonalny zebranego w sprawie materiału dowodowego i wyciągnięcie z niego błędnych, sprzecznych ze sobą wniosków, co w rezultacie doprowadziło do przyjęcia przez Sąd Rejonowy, iż zgłoszone przez powodów roszczenie jest bezprzedmiotowe, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia powództwa. Ponadto podnieśli zarzut naruszenia prawa materialnego, a to art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez jego błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, iż skoro mąż pani I. L. jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej i wspólnie z żoną jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego to mimo wszystko jest zobowiązana do ponoszenia kosztów utrzymania lokalu w częściach przypadających na ich lokal, gdyż takiego wniosku nie można wywieść z tego przepisu. Przy tak postawionych zarzutach wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa.

Powodowie wnieśli również zażalenie na orzeczenie Sądu Rejonowego w przedmiocie kosztów procesu zawarte w punkcie II wyroku zarzucając mu obrazę art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy sytuacja powodów uzasadniała zastosowanie tego przepisu. Przy tak postawionych zarzutach wnieśli o zmianę zaskarżonego rozstrzygnięcia poprzez nieobciążanie powodów kosztami zastępstwa procesowego.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zażalenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, a zarzuty w niej podniesione są chybione.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne prawidłowo poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne.

Ponadto w toku postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości w celu dokonania rozliczenia lokalu mieszkalnego powodów ze wszystkich opłat związanych z zajmowanym lokalem za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 20 marca 2013 roku w oparciu o obowiązujące uchwały organu spółdzielni i przepisy prawa spółdzielczego. Na podstawie tego dowodu Sąd Okręgowy poczynił dodatkowe ustalenia faktyczne w sprawie sprowadzające się do stwierdzenia, że obciążenia dotyczące państwa J. i J. małżonków L. z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w bloku numer 6 na os. (...) w B., za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do 31 maja 2013 roku zostały prawidłowo zestawione przez pozwaną (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w B..

(dowód: opinia biegłego sądowego)

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie powstało poważne niezrozumienie po stronie powodów, sprowadzające się do kwestionowania obowiązującego porządku prawnego w zakresie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej w sytuacji, gdy spośród lokali wchodzących do jej zasobów zostały wyodrębnione lokale stanowiące odrębną własność oraz w zakresie możliwości kontroli wewnętrznego prawa uchwalanego przez organy spółdzielni mieszkaniowej. Jeżeli chodzi o akty prawne wewnętrzne (uchwały i regulaminy spółdzielni mieszkaniowej), to słusznie Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że nie może oceniać ich zasadności w rozpoznawanej sprawie. Każdy z członków spółdzielni ma prawo kwestionować ważność uchwał i regulaminów podejmowanych przez organy spółdzielni mieszkaniowej i zaskarżyć je w stosownym czasie do właściwego organu. W pierwszej kolejności do walnego zgromadzenia członków spółdzielni, a następnie dopiero do Sądu Okręgowego. W trybie, w którym rozpoznawana była niniejsza sprawa, nie jest możliwe dokonywanie oceny i badanie regulaminów dotyczących konserwacji dźwigu czy też dotyczących dostarczania ciepła do lokalu, podgrzania wody, oświetlenia, pomieszczeń przynależnych i innych regulujących opłaty związane z zajmowaniem lokalu mieszkalnego. Nawet gdyby budziły wątpliwości Sądu rozpoznającego sprawę.

Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony przez Sąd meriti w myśl którego właściciele lokali w przedmiotowej nieruchomości wielolokalowej posiadają łącznie 37 % udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem stanowią mniejszość. Zgodnie z art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia mieszkaniowa będzie uprawniona do ustalania warunków odpłatności związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego co najmniej do czasu wyodrębnienia odrębnej własności lokali, których udziały w nieruchomości wspólnej przekraczają 50 %.

Natomiast jeżeli miałyby miejsce ewentualna niegospodarność zarządu spółdzielni, to na koniec roku zostanie sporządzony bilans, z którego winna wynikać sytuacja finansowa spółdzielni mieszkaniowej. Jak bowiem zostało wskazane powyżej, w tej konkretnej sprawie powodów obowiązują regulaminy dotyczące pobierania przez spółdzielnię mieszkaniową opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego. Sąd Odwoławczy w celu weryfikacji prawidłowości naliczania opłat przez spółdzielnię mieszkaniową dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości, w której w sposób jednoznaczny stwierdzono, że opłaty naliczane przez spółdzielnię mieszkaniową są dokonywane zgodnie z jej wewnętrznym porządkiem prawnym. Co potwierdza stanowisko wyrażone przez Sąd Rejonowy.

Odnosząc się wprost do zarzutów apelacji uzupełnionych na rozprawie, wskazać należy, że nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. . W ocenie Sądu Okręgowego ocena dowodów dokonana przez Sąd meriti była przeprowadzona w sposób swobodny, a nie dowolny. Uwzględniała przede wszystkim charakter wewnętrznych aktów prawnych podejmowanych przez spółdzielnię mieszkaniową. Natomiast brak zobowiązania strony pozwanej do przedstawienia stosownych dokumentów, w świetle przeprowadzonej w toku postępowania odwoławczego opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości, staje się bezprzedmiotowy.

W ocenie Sądu Odwoławczego nie można zgodzić się ze skarżącymi, iż doszło do naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Norma prawna wynikająca z powyższego przepisu jest jasna i została w sposób prawidłowy odczytana przez Sąd meriti. Zgodnie z art. 4 ust. 2 członkowie spółdzielni mieszkaniowej będący właścicielami lokali są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Brzmienie przepisu jest jasne i precyzyjne, a w konsekwencji zbędne jest dalsze odnoszenie się do tego zarzutu.

Mając na uwadze treść art. 378 § 1 k.p.c., Sąd Odwoławczy z urzędu dokonał kontroli instancyjnej sposobu procedowania przez Sąd Rejonowy i nie stwierdził żadnych uchybień skutkujących nieważnością postępowania określonej w art. 379 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powodów. Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. uwzględnił zażalenie powodów i zmienił zaskarżony wyrok w punkcie II poprzez nieobciążanie powodów kosztami zastępstwa procesowego na rzecz strony pozwanej. Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowił art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może nie obciążać strony przegrywającej kosztami. Za takim rozstrzygnięciem przemawiał charakter sprawy, która dotyczy dobra wspólnego zarządzanego przez spółdzielnię mieszkaniową oraz trudna sytuacja materialna powodów.

O kosztach procesu za postępowanie odwoławcze Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i nie obciążył powodów kosztami procesu za instancję odwoławczą. Powyższe orzeczenie uzasadnione było tymi samymi względami co zmiana rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w zakresie kosztów zastępstwa procesowego.

Na oryginale właściwe podpisy