

Sygn. akt I Ca 284/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 02 lipca 2018r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Przewodniczący: | SSO Mirosław Krzysztof Derda |
|-----------------|------------------------------|

po rozpoznaniu w dniu 02 lipca 2018 roku w Suwałkach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w E.**

przeciwko **J. D.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej J. D. od wyroku Sądu Rejonowego w Elku I Wydziału C. dnia 09 lutego 2018 roku sygn. akt I C 1904/17upr

oddala apelację.

SSO Mirosław Krzysztof Derda

Sygn. akt I Ca 284/18

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w E. wystąpiła z powództwem o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej J. D. kwoty 1598,49 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 462,70 zł od dnia 1 lipca 2017 r. do dnia zapłaty;
- 564,58 zł od dnia 1 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty;
- 6,63 zł od dnia 1 września 2017 r. do dnia zapłaty;
- 564,58,70 zł od dnia 1 września 2017 r. do dnia zapłaty

oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, zgodnie z przedłożonym spisem kosztów.

Uzasadniając powództwo powódka wskazywała, iż pozwanej J. D. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w E. przy ul. (...). Zgodnie z § 8 statutu Spółdzielni, pozwana obowiązana jest do uiszczania co miesiąc, do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, opłat za zajmowane mieszkanie. Dochodzona pozwem kwota to zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie, którego pozwana mimo wezwania nie uregulowała.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 września 2017 roku w sprawie o sygnaturze akt I Nc 1597/17 Sąd rejonowy w Elku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Przedmiotowy nakaz zapłaty został zaskarżony w całości przez pozwaną sprzeciwem z dnia 13 października 2017 roku. W uzasadnieniu wniesionego środka zaskarżenia skarżąca podnosiła, iż jej mieszkanie jest nieprawidłowo obciążane przez powodową Spółdzielnię nienależnymi opłatami. Wskazała, że zamieszkuje w mieszkaniu od 1994 roku, kiedy to kupiła stare przedszkole i na własny koszt przekształciła je na cele mieszkalne. Należący do niej lokal nie jest w bryle budynku bloku nr (...), nie ma klatki, nie jest podpiwniczony, jest parterowy i dlatego ustalone dla lokalu opłaty (w tym opłata eksploatacyjna, fundusz remontowy i opłata za centralne ogrzewanie) są ustalone w sposób nieprawidłowy i krzywdzący, ponieważ jej sąsiad jest rozliczany jedynie z rzeczywistego zużycia. Podkreślała również, że są też inni lokatorzy, którzy mają w sposób odrębny ustalone opłaty za czynsz. Nadmieniła również, że co miesiąc uiszcza opłaty za czynsz w wysokości 510,29 zł.

Odpowiadając na wniesiony przez pozwaną sprzeciw, strona powodowa pismem z dnia 12 stycznia 2018 roku podtrzymała wniesione powództwo. Powołując się na przepis art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych wskazała, że pozwana obowiązana jest uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jej lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Wyrokiem z dnia 09 lutego 2018 roku Sąd Rejonowy w Elku I Wydział Cywilny uwzględnił roszczenia powódki w całości i zasądził od pozwanej J. D. na rzecz powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w E. kwotę 1598,49 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot: 462,70 zł od dnia 1 lipca 2017 roku do dnia zapłaty; 564,58 zł od dnia 1 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty; 6,63 zł od dnia 1 września 2017 roku do dnia zapłaty; 564,58 zł od dnia 1 września 2017 roku do dnia zapłaty.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

J. D. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego przy ul. (...). We wskazanym lokalu zamieszkuje jej matka – M. D.. Budynek mieszkalno-usługowy przy ul. (...) w E. składa się z 88 lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, w tym 1 garażu oraz 90 piwnic. Udział J. D. w nieruchomości wspólnej wynosi 95, (...),15 (0,076 %).

Na dzień 8 września 2017 r. zaległość w opłatach za lokal nr (...) wynosiła 1598,49 zł.

Pismem z dnia 4 sierpnia 2017 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w E. wezwała J. D. do uregulowania zadłużenia za lokal nr (...) w kwocie 1603,36 zł, na którą to kwotę składają się: zadłużenie z tytułu opłat za lokal w wysokości 1522,26 zł oraz odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności każdej opłaty w wysokości 81,10 zł. Pomimo wezwania J. D. nie uregulowała zadłużenia lokalu.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 7 sierpnia 2013 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.), który stanowi, iż członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. (ust. 1¹). Natomiast członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu 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 (ust. 2).

W oparciu o powyższe regulacje Sąd I instancji uznał, iż bez względu na charakter prawny zajmowanego lokalu, jak i fakt członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, osoby zajmujące lokale wchodzące w skład mienia spółdzielni mieszkaniowej lub stanowiące mienie jej członków oraz właściciele lokali będący współuprawnionymi do nieruchomości wspólnej w ramach budynku zarządzanego przez spółdzielnię, jako generujące koszty spółdzielni, zobowiązane są do uiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

W powyższym zakresie Sąd przychylił się do stanowiska powódki, że pozwana ma przede wszystkim obowiązek pokrywać taką część kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją jej nieruchomości, jaka pozostaje w proporcji do jej lokalu, a nadto winna uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Również w § 106² statutu spółdzielni postanowiono, że jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, osoba, wskazania urządzeń pomiarowych lub lokal zaś w § 106³, że wysokość opłat o których mowa w § 106 ustalana jest na podstawie regulaminu rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nieruchomościami oraz zasad ustalania opłat za lokale oraz na podstawie regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w E. w części I § 4 określa szczegółowo co wchodzi w zakres eksploatacji i utrzymania nieruchomości, lokalu i nieruchomości wspólnych, w części II określa zasady rozliczania kosztów, a w części III - sposób ustalania opłat za używanie lokali.

Treść ww. regulaminu ustalona została uchwałą nr 31/2008 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w E. z dnia 23 czerwca 2008 r. i nie była kwestionowana przez pozwaną zarówno w trybie ustalenia jej nieważności jak i w drodze powództwa o jej uchylenie. Tym samym, postanowienia regulaminu Sąd uznał za obowiązujące.

Konkludując Sąd I instancji uznał, iż pozwanej nie udało się wykazać, że opłaty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu oraz części nieruchomości wspólnych zostały naliczone w sposób nieprawidłowy, ani, że zasady te ustalone zostały w sposób niezgodny z przepisami obowiązującego prawa, w tym zwłaszcza ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozstrzygnięcie w zakresie odsetek Sąd Rejonowy wydał w oparciu o treść art. 481 k.c., ustalając termin wymagalności uiszczania comiesięcznych opłat na ostatni dzień danego miesiąca, przyjmując należało, że pozwana znalazła się w opóźnieniu w każdym dniu następującym po terminie wymagalności poszczególnych opłat, czyli odpowiednio w dniach 1 lipca, 1 sierpnia i 1 września 2017 roku

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparł zaś na treści regulacji przewidzianej w art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana J. D. zaskarżając go w całości. Skarżąca podnosiła, iż mieszkający w jej sąsiedztwie mężczyzna, korzystający z analogicznego do pozwanej lokalu (również po wyremontowanym i zaadoptowanym na cele mieszkaniowe przedszkolu) rozliczany jest przez spółdzielnię mieszkaniową na innych, bardziej przystępnych zasadach. Podkreślała, iż powódka - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w E., nie ma Statutu oraz Uchwały regulującej sposób naliczania opłat dla budynku mieszkalnego „powstałego” z lokalu przekształconego na cele mieszkaniowe, co uniemożliwia w/w rozliczanie czynszu na zasadach analogicznych do tych stosowanych w nowo wybudowanych budynkach. Ponadto pozwana wskazywała, że powodowa Spółdzielnia bezpodstawnie obciążała ją opłatą za windę, w sytuacji gdy pozwana posiada mieszkanie na pierwszej z kondygnacji, tzw.: „parterze”, co stanowi opłatą za usługę, z której nie korzystała. W ocenie apelującej opłaty naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w

E. za ogrzewanie, oświetlenie klatek schodowych i piwnic, fundusz remontowy, opłaty za sprzątanie i pozostałe opłaty eksploatacyjne były naliczane bezpodstawnie i nienależnie.

Z uwagi na powyższe okoliczności i zarzuty, apelująca domagała się „umorzenia” zaległej kwoty 1598,49 zł i kosztów postępowania sądowego oraz rozstrzygnięcia zaistniałego pomiędzy powodową Spółdzielnią a pozwaną sporu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych, znajdujących odzwierciedlenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym ustaleń faktycznych zaś Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne, co czyni zbędnym ponowne ich przytaczanie.

W ocenie Sądu Okręgowego podnoszone przez apelującą zarzuty, w świetle których naliczane przez powodową Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w E. opłaty były nienależne, nie mogły być uznane za zasadne.

Jak wynika z treści art. 4 ust 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (tj. z dnia 13 kwietnia 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 845) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Stosownie zaś do ugruntowanego w judykaturze i doktrynie stanowiska granicą wysokości zobowiązań i granicą partycypacji członków w opłatach eksploatacyjnych jest stopień możliwości uczestniczenia członków w korzystaniu z usług i urządzeń spółdzielni (por. uchw. SN z 15.11.1968 r., III CZP 104/68, OSNCP 1969, Nr 9, poz. 154; uchw. SN z 17.7.1969 r., III CZP 42/69, OSNCP 1970, Nr 5, poz. 77; wyr. SN z 11.6.1971 r., I CR 168/71, OSNCP 1972, Nr 4, poz. 69; wyr. SN z 4.9.1973 r., III CRN 169/73, PSIB 1973, poz. 24). Co się zaś dotyczy wysokości opłat za lokale użytkowe, ich wysokość powinna odpowiadać rzeczywistej wysokości wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na poszczególne lokale (por. uchw. SN z 5.12.1991 r., III CZP 127/91, OSP 1992, Nr 9, poz. 209). Wprawdzie przepisy w/w ustawy nie zawierają definicji pojęcia kosztów utrzymania i kosztów eksploatacji, ani też ustawodawca nie rozróżnia obu tych pojęć, to jednak z art. 4 ustawy wynika, że mają być to koszty związane bezpośrednio z nieruchomością (por. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie mieszkaniowe, 2013, s. 130). Do kosztów eksploatacji należą zatem koszty administracji ogólnej spółdzielni (wydatki płacowe dla osób zatrudnionych przez spółdzielnię i świadczenia socjalne dla nich, utrzymanie biura i personelu), wydatki związane z podatkiem od nieruchomości oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i dzierżawy, utrzymanie czystości i porządku w poszczególnych budynkach i na terenach wspólnego użytku, oczyszczanie dróg i placów, utrzymanie zieleni, wydatki rzeczowe na materiały, narzędzia i sprzęt, monitoring, koszty zużytej energii elektrycznej, oświetlenie nieruchomości (por. L. Myczkowski, Nowa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, s. 38), a także media dostarczane przez zewnętrznych dostawców, a rozliczane przez spółdzielnię lub za jej pośrednictwem (tj. koszty dostaw usług dostarczanych do nieruchomości spółdzielczych w postaci dostaw wody, ogrzewanie, wywóz śmieci, odbiór ścieków, winda itp.) do wysokości kosztów z tego tytułu poniesionych przez spółdzielnię. Kosztami utrzymania nieruchomości są natomiast wszelkie zabiegi konserwacyjne, drobne naprawy bieżące, sprawowanie nadzoru technicznego nad urządzeniami i częściami nieruchomości, a także remonty i naprawy (w tym remonty kapitalne) oraz nakłady modernizacyjne na nieruchomości.

Również w judykaturze stosunkowo szeroko została potraktowana tematyka kosztów wchodzących w skład opłat eksploatacyjnych. W skład kosztów wchodzi zarówno wszystkie koszty usług dostarczanych do nieruchomości (tj. dostawy wody, energii, gazu, odbiór ścieków, oczyszczania itp.), jak i koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów (wraz z kosztami prowadzenia stosownej dokumentacji i kosztami administracyjnymi, podatkami czy opłatami) oraz koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych, położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów, chodników itp., a także podatek od nieruchomości i opłaty

za wieczyste użytkowanie oraz koszty zarządzania nieruchomością (por. wyr. SA w Warszawie z 4.1.2017 r., VI ACa 1553/15, Legalis).

W świetle powyższego, twierdzenia apelującej, iż powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w E. obciążała i obciąża pozwaną nienależnymi opłatami za usługi, z których ta nie korzysta, uznać należało zdaniem Sądu Okręgowego za nieuzasadnione.

Za nieuzasadniony Sąd Okręgowy uznał również zarzut apelującej, w świetle którego powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) posiada Statutu i Uchwały regulujących sposób rozliczania kosztów opłat eksploatacyjnych mieszkań „kupionych” od spółdzielni.

Sąd Okręgowy pragnie w tym miejscu podkreślić, iż obowiązek uczestniczenia w zbiorczych kosztach ponoszonych przez spółdzielnię mieszkaniową w związku z utrzymaniem i eksploatacją jej nieruchomości, z których korzystają członkowie i inne osoby (art. 4 SpMieszkU), przewiduje podobne rozwiązanie w przypadku członków spółdzielni jak i osób niebędących członkami spółdzielni. Do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości spółdzielni są obowiązani zarówno członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (art. 4 ust. 1 SpMieszkU), jak i osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (art. 4 ust. 1¹ SpMieszkU). Zarówno na pierwszej jak i drugiej grupie osób spoczywa obowiązek partycypacji w wymienionych kosztach w częściach przypadających na ich lokale.

Zgodnie z art. 4 ust. 4 zd. 2 SpMieszkU również właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielni, które stanowią mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni. Na tej podstawie obowiązują ich statut i wydane na podstawie statutu regulaminy, w których spółdzielnia przyjmuje zasady dotyczące rozdziału kosztów (por. wyr. SA w Warszawie z 4.1.2017 r., VI ACa 1553/15, Legalis).

Z uwagi na powyższe, mając na względzie, iż żaden z zarzutów apelacji nie okazał się uzasadniony, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwaną, o czym orzekł jak w sentencji wyroku.

SSO Mirosław Krzysztof Derda