

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wyrokiem wydanym w dniu 21 kwietnia 2016 w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. przeciwko pozwanemu F. K. oddalił powództwo w całości, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 600,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w całości.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na ustaleniu, iż zgodnie z §3 ust. 1 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł., przedmiotem działalności tej spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinnymi stanowiącymi mienie jej członków. Stosownie do treści §12 ust. 1 statutu, właściciele domów jednorodzinnych i działek (członkowie spółdzielni i osoby nie będące członkami) położonych na osiedlu ponoszą koszty utrzymania swoich nieruchomości. §12 ust. 2 statutu stanowi o tym, że członkowie spółdzielni będący właścicielami domów są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zgodnie z §12 ust. 3 statutu opłaty, o których mowa w ust. 2, wnosi się co miesiąc z góry do piętnastego dnia każdego miesiąca. Z kolei §14 statutu stanowi o tym, że szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, kosztów remontów i konserwacji wspólnych urządzeń technicznych, energii cieplnej i wody oraz wywozu śmieci określa regulamin uchwalany przez radę nadzorczą spółdzielni.

W dniu 4 lipca 2007 roku F. K. zawarł z H. W. umowę darowizny, na podstawie której nabył prawo użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w Ł. przy ul. (...) wraz ze związanym z nim prawem własności budynku mieszkalnego posadowionego na tej działce gruntu.

Strony postępowania nie zawarły żadnej umowy o zarządzanie przez powodową spółdzielnię opisaną w pozwie nieruchomością należącą do pozwanego. Powodowa spółdzielnia obciąża pozwanego opłatami koniecznymi do eksploatacji przez niego należącego do niego budynku – segmentu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł.. Na opłaty te składają się następujące składniki: opłaty za dostawę energii cieplnej, opłaty za dostawę ciepłej i zimnej wody, opłaty za wywóz śmieci, opłaty za zużycie energii elektrycznej potrzebnej do uruchamiania pomp, które służą do przepompowania wody do segmentów, a ponadto opłaty wynikające z kosztów funkcjonowania spółdzielni (w szczególności ponoszone przez spółdzielnię opłaty bankowe, biurowe, wynagrodzenie księgowej), jak również opłata na poczet kosztów remontów dwóch dróg wewnętrznych i pomieszczenia, w którym znajdują się pompy kierujące wodę do poszczególnych segmentów mieszkalnych przy ul. (...).

W oparciu o tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy wywiódł, iż roszczenie powodowej spółdzielni jest niezasadne i nieudowodnione. Stosownie do treści art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są 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, z zastrzeżeniem art. 5.

Według Sądu Rejonowego wyżej przywołany przepis dotyczy obowiązków właściciela prawnie wyodrębnionego lokalu w budynku zarządzanym przez spółdzielnię mieszkaniową w oparciu o przepisy wyżej przywołanej ustawy, a zatem przepis ten nie dotyczy bezpośrednio (a jedynie odpowiednio i w ograniczonym zakresie) obowiązków właściciela całego budynku, w stosunku do którego spółdzielnia nie posiada umownego ani ustawowego uprawnienia do zarządzania nim. Wniosek ten można wywieść nie tylko z treści art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. z przepisu określającego zasady zarządzania przez spółdzielnie mieszkaniowe zasobami lokalowymi, lecz

także z poprzez analizę treści art. 4 ust. 4 tej samej ustawy. W przepisie tym mowa jest bowiem o kosztach zarządzania nieruchomością wspólną, czego nie sposób odnieść do sytuacji prawnej wyłącznego właściciela budynku jednorodzinny, gdyż w tym przypadku nie istnieje żadna nieruchomość wspólna (por. w tej kwestii uzasadnienie wyżej przywołanego wyroku SN z dnia 4 listopada 2010 roku) w rozumieniu przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz.U.2015, poz.1892).

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż cytowany art. 4 ust. 4 ustawy o własności lokali przewiduje odpowiedzialność właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni za trzy kategorie kosztów:

- koszty związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

W przypadku osób będących właścicielami nie samodzielnych lokali lecz całych budynków, druga z wyżej przywołanych kategorii kosztów w ogóle nie powstaje, skoro nie istnieje nieruchomość, która mogłaby zostać nazwana wspólną. Z kolei właściciel budynku mógłby być prawnie zobligowany do pokrywania w stosunku do spółdzielni kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tego budynku, o ile koszty takie powstałyby w związku z wykonywanym na podstawie ustawowej (tj. w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) zarządzaniem tym budynkiem przez spółdzielnię, jednakże w obecnym stanie prawnym nie istnieje ustawowa podstawa prawna zarządzania budynkiem mieszkalnym należącym do pozwanego przez powodową spółdzielnię. Oznacza to, że w odniesieniu do osób będących właścicielami budynków mieszkalnych (choćby uprzednio wzniesionych przez spółdzielnię) i nie będących członkami spółdzielni jedyną kategorią wydatków, których pokrywaniu mają służyć opłaty pobierane na podstawie art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są wydatki związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu (np. wspólne drogi wewnętrzne lub urządzenia techniczne) – por. uzasadnienie wyżej przywołanego wyroku SN z dnia 4 listopada 2010 roku oraz uzasadnienie postanowienia SN z dnia 17 kwietnia 2013 r., I CSK 434/12, OSNC nr 12 z 2013 roku, poz. 146.

Przepis art. 1 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje, iż spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości. W obecnym stanie prawnym ten ostatni przepis stanowi jedyną przewidzianą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych podstawę zarządzania przez spółdzielnię nieruchomością, którą nie stanowi mienia samej spółdzielni ani mienia osoby będącej członkiem spółdzielni, co dotyczy w szczególności nieruchomości z budynkiem jednorodzinny, której właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest osoba nie będąca członkiem danej spółdzielni. Innymi słowy, w obecnym stanie prawnym jedynie umowa między spółdzielnią a właścicielem nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny (lub użytkownikiem wieczystym takiej nieruchomości będącym zarazem właścicielem budynku na niej posadowionego) może stanowić podstawę prawną zarządzania taką nieruchomością przez spółdzielnię mieszkaniową. Uwaga ta odnosi się do relacji między pozwany a powodową spółdzielnią, gdyż niesporne jest w niniejszej sprawie to, że to pozwany a nie powodowa spółdzielnia jest właścicielem opisanego w pozwie jednorodzinny budynku mieszkalny przy ul. (...) i użytkownikiem wieczystym działki gruntu, na której budynek ten jest posadowiony, a przy tym również niesporne jest to, iż pozwany nie jest i nigdy nie był członkiem powodowej spółdzielni.

Konstatacja ta ma daleko idące skutki w odniesieniu do sprawy niniejszej. Nie może bowiem ulegać żadnym wątpliwościom to, że obowiązki dotyczące uiszczania opłat na rzecz spółdzielni przewidziane w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczą opłat za zarządzanie przez spółdzielnię określonym mieniem, przy czym chodzi tutaj o zarządzanie prowadzone na zasadach określonych przepisami tejże ustawy a nie zarządzanie cudzą nieruchomością prowadzone bez podstawy prawnej (w szczególności bez zlecenia właściciela nieruchomości). Przepis

art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych musi być zatem wykładany w ścisłym związku z pozostałymi przepisami tej ustawy, a z przepisu tego nie można wywieść jakichkolwiek uprawnień spółdzielni mieszkaniowej do jednostronnego (tj. w trybie przewidzianym w statucie danej spółdzielni) ustalania wysokości opłat za zarządzanie mieniem osób trzecich, nie będących członkami spółdzielni, które w drodze umownej nie powierzyły tej spółdzielni zarządzania należącymi do nich nieruchomościami. Jednostronne ustalanie treści stosunku prawnego (np. wysokości obowiązku pieniężnego, w tym także opłat za zarządzanie cudzym mieniem) przez jedną ze stron tego stosunku jest wyjątkiem od zasady autonomii woli podmiotu prawa cywilnego, a normy przewidujące tego rodzaju wyjątki nie mogą być rozumiane i stosowane w sposób rozszerzający.

Mając uwadze powyższe okoliczności Sąd I Instancji stwierdził, iż powodowa spółdzielnia nie była uprawniona do tego, aby ustalać w stosunku do pozwanego opłaty w oparciu o odpowiednio stosowany art. 4 ust. 4 ustawy o własności lokali, z wyjątkiem opłat mających pokrywać wyżej wskazanej, szczególny rodzaj wydatków, tj. wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu (np. drogi dojazdowe). Zaznaczyć jednak należy, że strona powodowa nie wykazała wysokości tego rodzaju wydatków, tj. nie przedstawiła w tym zakresie żadnych dowodów. Co więcej, strona powodowa nie powołała się na żadne decyzje lub uchwały swoich organów ustalające w oparciu o statut spółdzielni wysokość opłat związanych z korzystaniem z mienia spółdzielni przez osoby nie będące jej członkami. Nie sposób zatem ustalić, czy i w jakiej wysokości powódka obciążała pozwanego takimi opłatami oraz czy ustaliła ich wysokość w sposób prawidłowy i uzasadniony.

Zaznaczyć należy, że wyżej przywołany art. 4 ust. 4 ustawy o własności lokali stanowi o uiszczaniu opłat na zasadach takich, jak czynią to członkowie spółdzielni, a zatem na zasadach określonych w statucie spółdzielni (art. 4 ust. 1 i 2 ustawy). Innymi słowy, to postanowienia statutu spółdzielni powinny precyzować, kto ponosi opłaty przewidziane w art. 4 ustawy oraz na jakich zasadach określana jest wysokość tych opłat. Tymczasem statut powodowej spółdzielni w §12 określa, że opłaty tego rodzaju wnoszą tylko osoby wskazane w ust. 2, tj. członkowie spółdzielni będący właścicielami. Analiza § 12 ust. 1, 2 i 3 statutu powodowej spółdzielni prowadzi zatem do wniosku, zgodnie z którym statut ten przewiduje (w sposób zgodny z wyżej omówioną regulacją ustawową), że opłaty na rzecz spółdzielni za zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi ich mienie (nieprecyzyjnie określonymi w § 12 ust. 2 jako nieruchomości wspólne) ponoszą właściciele domów będący członkami spółdzielni, natomiast właściciele domów nie będący członkami spółdzielni ponoszą koszty utrzymania swoich nieruchomości jedynie w tym sensie, że sami je pokrywają na rzecz podmiotów trzecich i nie zajmuje się tym spółdzielnia.

Dodać należy, że nawet gdyby przyjąć – wbrew wyżej przywołanej argumentacji – że mimo wszystko powodowa spółdzielnia była uprawniona do obciążania pozwanego opłatami przewidzianymi w art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w zakresie innymi niż wydatki za korzystanie z mienia spółdzielni będącego do wspólnej dyspozycji właścicieli domów będących i nie będących członkami spółdzielni, takiego jak drogi wewnętrzne), to w tym zakresie powódka, wobec kwestionowania wysokości tych opłat przez pozwanego, powinna tę wysokość udowodnić, tj. wykazać, że wysokość tych opłat została ustalona w sposób i w trybie przewidzianym w statucie spółdzielni. Statut powodowej spółdzielni w §14 określa, że szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, kosztów remontów i konserwacji wspólnych urządzeń technicznych, energii cieplnej i wody oraz wywozu śmieci określa regulamin uchwalany przez radę nadzorczą spółdzielni. Strona powodowa nie przedstawiła tekstu tego rodzaju regulaminu, a zatem nie udowodniła, że regulamin taki w ogóle został uchwalony oraz nie udowodniła jego treści. Tym samym strona powodowa nie wykazała, że zachowała przewidziany przez postanowienia swojego własnego statutu tryb i zasady ustalania wysokości opłat mających obciążać właścicieli domów. Co więcej, strona powodowa nie przedstawiła żadnych dokumentów pozwalających ustalić czy, kiedy i przez jakie organy spółdzielni zostały podjęte decyzje o kolejnych zmianach wysokości opłat oraz jaka była treść takich decyzji. Powództwo wytoczone w niniejszej sprawie podlegało zatem oddaleniu także z uwagi na brak wykazania prawidłowości i zgodności ze statutem spółdzielni i uchwalonym na jego podstawie regulaminem sposobu ustalenia wysokości opłat mających obciążać pozwanego.

Nadto Sąd Rejonowy na marginesie zaznaczył, iż z uwagi na wyżej sformułowaną argumentację przyjąć należy, że skoro powodowa spółdzielnia nie była z mocy ustawy lub umowy uprawniona do zarządzania nieruchomością pozwanego, jej świadczenia wykonywane na rzecz pozwanego (takie jak dostarczanie wody lub energii cieplnej do budynku pozwanego) stanowiły świadczenia nienależne w rozumieniu art. 410 k.c., względnie stanowiły prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia w sensie art. 752 k.c. W obydwu przypadkach powodowa spółdzielnia byłaby uprawniona do występowania przeciwko pozwanemu z określonymi świadczeniami pieniężnymi, tj. o zwrot nienależnego świadczenia (art. 410 w zw. z art. 405 k.c.) lub o zwrot wydatków poniesionych przez osobę prowadzącą cudzą sprawę bez zlecenia (art. 753 § 2 k.c.), jednakże wymagałoby to wykazania przez stronę powodową wysokości lub wartości spełnionego na rzecz pozwanego świadczenia (art. 410 k.c.) lub wysokości wydatków poniesionych w ramach bezumownego prowadzenia spraw pozwanego (art. 753 § 2 k.c.). Żadnych dowodów (ani nawet twierdzeń) dotyczących tego rodzaju okoliczności strona powodowa nie zgłosiła, więc wyżej przywołane przepisy nie mogły stanowić podstawy uwzględnienia powództwa.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od opisanego wyroku wywiódł pełn. powoda zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów procesowego, które miało istotny wpływ na treść wyroku tj. przepisu art. 233 §1 k.p.c. , polegające na błędzie w ustaleniu stanu faktycznego i rażącym przekroczeniu granic swobodnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz dokonania oceny tych dowodów z naruszeniem zasad logiki i doświadczenia życiowego, przejawiające się w uznaniu przez Sąd Rejonowy, że pozwany nie korzystał z nieruchomości stanowiącej mienie powodowej spółdzielni;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a. art. 405 k.c. w zw. z 410 k.c. poprzez ich błędne niezastosowanie i oddalenie powództwa, mimo że pozwany został bezpodstawnie wzbogacony kosztem powódki,

b. art. 4 ust 4 w zw. z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędne niezastosowanie i uznanie, że pozwany nie jest obowiązany uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości znajdującej się przy ul. (...) w Ł., mimo, że pozwany korzysta z urządzeń znajdujących się na nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na osiedlu,

c. art. 5 k.c. poprzez jego błędne niezastosowanie i oddalenie powództwa, mimo że pozwany korzystał z przysługującego mu prawa własności w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego co stanowi naruszenie tego prawa, przemawiające się w korzystaniu przez pozwanego z urządzeń służących do przesyłu mediów znajdujących się na nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, co w efekcie prowadzi do utrzymania w mocy stanu prawnego, w którym opłaty związane z eksploatacją domu jednorodzinnego przy ul. (...) będą ponoszone przez pozostałych członków Spółdzielni

Wskazując na powyższe strona skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpatrzenia –przy uwzględnieniu kosztów postępowania przed Sądem pierwszej i drugiej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, jak również prawidłowej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, w tym również jego oceny prawnej. Ujawnione dowody

zostały ocenione z uszanowaniem granic swobody przyznanej organowi orzekającemu, bez jakiegokolwiek naruszenia zasad logiki, czy doświadczenia życiowego. Ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd pierwszej instancji została dokonana w sposób wszechstronny, przy uwzględnieniu i rozważeniu wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu. Przedstawione przez Sąd Rejonowy w tej kwestii argumenty oraz tok myślowy zasługują na aprobatę i uznanie.

Wbrew twierdzeniom apelującego Sąd Rejonowy prawidłowo przeanalizował zgromadzony materiał dowodowy czyniąc to w granicach swobodnej oceny nie zaś dowolnej. Wymaga w tym miejscu zaznaczenia, iż Sąd Rejonowy nie poczynił żadnych ustaleń przejawiających się w uznaniu, iż pozwany nie korzystał z nieruchomości stanowiącej mienie powodowej Spółdzielni tak, jak to zostało zarzucone w apelacji. Sąd I Instancji jednoznacznie wskazał, iż jedyną opłatą, jaką mogłaby naliczać powodowa spółdzielnia pozwanemu byłyby opłaty w postaci wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu (np. drogi dojazdowe). Jednocześnie Sąd Rejonowy prawidłowo podkreślił, iż powód w żaden sposób nie wykazał wysokości tego rodzaju wydatków tj. nie przedstawił w tym zakresie żadnych dowodów. Wymaga w tym miejscu przywołania przepis art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. zgodnie z którymi określony jest w postępowaniu cywilnym ciężar dowodu. Ten ciężar spoczywa zawsze na tej stronie, która powołuje się na określone twierdzenia, kwestionowane przez stronę przeciwną. Takie twierdzenia wówczas wymagają stosownego procesu dowodzenia. W niniejszej sprawie strona powodowa nie uczyniła zadość temu obowiązkowi, nie przedstawiła ona bowiem żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń dotyczących wysokości tych wydatków.

Wymaga zaznaczenia, iż strona powodowa występując ze swoim roszczeniem tj. dochodząc od pozwanego zapłaty kwoty 4.269,02 zł, od samego początku jako podstawę prawną wskazywała art. 4 ust 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisy swojego statutu. Kwota dochodzona pozwem miała obejmować tzw. opłaty czynszowe w postaci opłat za energię cieplną, wodę ciepłą, wodę i ścieki, energię elektryczną, eksploatację, remonty. Strona powodowa poza przedstawieniem samych wyliczeń, jakie miały obowiązywać w poszczególnych okresach nie przedstawiła żadnych dowodów w postaci chociażby dokumentów źródłowych, które potwierdzałyby wysokość wydatków związanych korzystaniem przez pozwanego z nieruchomości stanowiących własność powodowej spółdzielni. Zbiorcze wyliczenia w przedłożonych dokumentach prywatnych, nie mogą dowodzić wysokości tych wydatków w szczególności, iż miałyby one do dotyczyć osób nie będących członkami powodowej spółdzielni.

Nadto należy zaznaczyć, iż kwestia dowodów związanych z przebiegiem pod nieruchomością pozwanego infrastruktury stanowiącej własność powoda, powinna być rozstrzygana w postępowaniu przed Sądem I Instancji. Strona powodowa nie przedłożyła przed Sądem Rejonowym, mimo iż miała taką sposobność i możliwość, dowodów z dokumentów wskazanych w apelacji. W związku z tym podnoszony zarzut naruszenia przez Sąd I Instancji błędnej oceny dowodów – dowodów które nie zostały zgłoszone przed tym Sądem, nie może być uznany za zasadny, co mogłoby wzruszyć rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego.

Chybane okazały się również zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego.

Dotyczy to zwłaszcza naruszenia przepisu art. 4 ust 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych

Zgodnie z tym przepisem właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są 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, z zastrzeżeniem art. 5.

Słusznie zauważył Sąd Rejonowy przywołując orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2010 roku (sygn. akt IV CNP 32/10), iż przepis ten w stosunku do osób, które nie są członkami spółdzielni i którym nie przysługuje prawo własności lokalu położonego na danym osiedlu, lecz prawo własności budynku mieszkalnego jako prawo

związane z prawem użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek jest posadowiony, należy stosować w ograniczonym zakresie. Inna jest bowiem sytuacja osoby, która nie jest członkiem spółdzielni a jest właścicielem prawnie wyodrębnionego lokalu znajdującego się w budynku zarządzanym przez spółdzielnię, od właściciela budynku, któremu przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym ten budynek jest posadowiony. W tym drugim przypadku nie występuje w ogóle żadna nieruchomości wspólna, zaś przepis odnosi się właśnie do kosztów zarządzania nieruchomością wspólną. W takim przypadku po stronie spółdzielni nie występuje żadne uprawnienie ustawowe do zarządzania taką nieruchomością. Takie uprawnienie mogłoby wynikać z umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości. wówczas powstałoby prawo spółdzielni do naliczania opłat związanych tym zarządzaniem

W rozpoznawanej sprawie prawidłowo ustalił Sąd I Instancji, iż strona powodowa nie dysponowała uprawnieniem do zarządzania nieruchomości stanowiącą własność pozwanego (w zakresie budynku), jak również pozwany nigdy nie był członkiem powodowej spółdzielni. Nieruchomość pozwanego nie należy do mienia spółdzielni, ani do mienia żadnego członków spółdzielni.

Sąd Rejonowy prawidłowo również dokonał oceny prawnej przepisów statutu powodowej spółdzielni, które również miały być podstawą prawną dochodzonego przez powoda roszczenia. Analiza i ocena tych postanowień statutu jednoznacznie prowadzi do wniosku, iż opłaty na rzecz spółdzielni za zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi ich mienie ponoszą właściciele domów będących członkami spółdzielni, natomiast właściciele domów nie będący członkami spółdzielni ponoszą koszty utrzymania swoich nieruchomości jedynie w tym sensie, że sami je pokrywają na rzecz osób trzecich, i nie zajmuje się tym spółdzielnia. Wynika to z lektury statutu tj. §12 i §3 statutu powodowej spółdzielni.

Oznacza to, iż z samego statutu jednoznacznie wynika, iż spółdzielnia nie zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami należącymi do osób nie będących członkami spółdzielni. W świetle powyższego brak jest podstaw prawnych do obciążania takich osób, jak pozwany, opłatami za zarządzanie ich nieruchomościami w oparciu o art. 4 ust 4 cytowanej ustawy.

Z tych też względów zarzut naruszenia przez Sąd I Instancji art. 5 k.c. jest niezasadny. Skoro sama spółdzielnia w swoim statucie w zasadzie wyłączyła uprawnienie do pobierania opłat za zarządzanie taką nieruchomością (będącą przedmiotem postępowania) to brak jest podstaw do przyjęcia, iż pozwany swoim zachowaniem narusza zasady współzycia społecznego, korzystając w pełni ze swojego prawa własności. Kwestia związana z ułożeniem urządzeń służących do dostarczania wody, energii cieplnej i elektrycznej i odprowadzania ścieków nie została wykazana przed Sądem I Instancji. Dotyczy to również konstatacji powodowej spółdzielni co do możliwości odcięcia budynku pozwanego od urządzeń przesyłowych. Takie twierdzenia wymagałyby stosownego procesu dowodzenia, czego w niniejszej sprawie zabrakło.

Ostatni zarzut skarżącego dotyczył naruszenia przepisu art. 410 k.c. i 405 k.c.

Słusznie Sąd Rejonowy stwierdził po analizie przepisów art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu spółdzielni, iż ewentualnie roszczenie skarżącego mogłoby być rozpatrywane w kategoriach zwrotu świadczenia nienależnego w rozumieniu art. 410 k.c w zw. z art. 405 k.c.

Jednakże zastosowanie tych przepisów w sposób pozwalający na uwzględnienie powództwa wymagałoby przeprowadzenia stosownego postępowania dowodowego zgodnie z ciężarem dowodowym wynikającym z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. Koniecznym byłoby wykazanie wysokości lub wartości spełnionego świadczenia oraz wzbogacenia pozwanego. Jednakże strona powodowa w tym zakresie żadnych wniosków dowodowych nie zgłosiła

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, że dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena dowodów i ocena prawna nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 § 1 k.p.c. i w konsekwencji przyjąć należy, że zarzuty apelującego dotyczące naruszenia wskazanych przepisów w tym również przepisów prawa materialnego stanowią jedynie polemikę z prawidłową wykładnią i prawidłowymi ustaleniami poczynionymi przez Sąd Rejonowy.

Mając na uwadze powyższe, uznając apelację za bezzasadną, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o jej oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Apelacja powoda została oddalona, a zatem należy traktować go jako stronę przegrywającą postępowanie apelacyjne. Koszty postępowania apelacyjnego obejmują wynagrodzenie pełnomocnika z wyboru pozwanego, których wysokość została ustalona w oparciu o przepis art. §10 ust 1 pkt 1 w zw. z §2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U 2015 poz. 1800).