

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2014 roku

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

Przewodniczący	SSO Paweł Hochman
Sędziowie	SO Arkadiusz Lisiecki SR del. Wioletta Krawczyk (spr.)
Protokolant	sekr. sądowy Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. M..

przeciwko A. C.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 26 lutego 2013 roku, sygn. akt I C 267/12

1. z apelacji powoda zmienia zaskarżony wyrok w punktach:

a) pierwszym w ten sposób, że zasądzoną od pozwanego A. C. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. M.. kwotę 4.586,85 złotych podwyższa do kwoty 5.120,03 (pięć tysięcy sto dwadzieścia 03/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddala;

b) trzecim w ten sposób, że zasądzoną od pozwanego A. C. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. M.. kwotę 608,12 złotych podwyższa do kwoty 1.100,25 (tysiąc sto 25/100) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

c) czwartym w ten sposób, że ustaloną w tym punkcie kwotę 1.860,28 złotych podwyższa do kwoty 2.051,78 (dwa tysiące pięćdziesiąt jeden 78/100) złotych tytułem kosztów procesu poniesionych przez Skarb Państwa;

d) piątym w ten sposób, że ustaloną w tym punkcie kwotę 875,43 złotych obniża do kwoty 683,93 (sześćset osiemdziesiąt trzy 93/100) złotych tytułem kosztów procesu poniesionych przez Skarb Państwa, a w pozostałym zakresie apelację oddala;

2. oddala apelację pozwanego w całości;

3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania odwoławczego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 260/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. M., przeciwko A. C. o zapłatę

1. zasądził od pozwanego A. C. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. kwotę 4.586,85 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 7 grudnia 2011 roku;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził od pozwanego A. C. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. kwotę 608,12 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazał ściągnąć od pozwanego A. C. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim kwotę 1860,28 zł. tytułem kosztów procesu poniesionych przez Skarb Państwa;
5. nakazał ściągnąć od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim kwotę 875,43 zł. tytułem kosztów procesu poniesionych przez Skarb Państwa.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Pozwanemu A. C. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w T. M., przy ul. (...), dla którego w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie M., prowadzona jest księga wieczysta Kw (...). Lokal znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T..

Od miesiąca stycznia 2008 roku wysokość opłat za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w T. M., została przez Spółdzielnię ustalona na kwotę 395,50 zł, od miesiąca października 2008 roku na kwotę 405,77 zł., od miesiąca stycznia 2009 roku na kwotę 416,69 zł., od miesiąca lutego 2009 roku na kwotę 424,56 zł., od miesiąca kwietnia 2009 roku na kwotę 424,57 zł., od miesiąca września 2009 roku na kwotę 427,44 zł., od miesiąca stycznia 2010 roku na kwotę 450,41 zł. od miesiąca lutego 2010 roku na kwotę 516,65 zł., od miesiąca lipca 2010 roku na kwotę 529,00 zł., od miesiąca stycznia 2011 roku na kwotę 527,87 zł., od miesiąca kwietnia 2011 roku na kwotę 529,10 zł. oraz od miesiąca lipca 2011 roku na kwotę 533,11 zł.

O każdej zmianie wysokości czynszu, Spółdzielnia informowała właścicieli lokali poprzez wywieszanie informacji wraz z uzasadnieniem podwyżki czynszu na tablicy ogłoszeń znajdującej się w klatce schodowej.

W okresie przed wytoczeniem powództwa (tj. od 2008 - 2011 roku) należności na rzecz Spółdzielni (...) regulował nieterminowo i w kwocie niższej od kwoty ustalonej przez Spółdzielnię. Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2011 roku wyniosło 6.072,45 zł.

Dnia 13 września 2011 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wezwała A. C. do zapłaty kwoty 5.238,16 zł tytułem zaległości za opłaty eksploatacyjne oraz kwoty 343,63 zł tytułem zaległych odsetek.

Sąd Rejonowy zważył, iż zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) osoby nie będące 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 Ustawy. Przy czym za opłaty, o których mowa w ust. 1-5. solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni odpowiadają:

- stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Spółdzielnie mieszkaniowe, jako jednostki organizacyjne posiadające osobowość prawną, zobowiązane są do prowadzenia ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości, z uwzględnieniem specyfiki ich działalności wynikającej z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. W oparciu o treść art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd spółdzielni ma obowiązek prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz ewidencji funduszu remontowego.

Podstawą do ustalenia wysokości opłat jest przeprowadzona kalkulacja kosztów eksploatacji i utrzymania lokali nieruchomości wspólnych w oparciu o zapisy z ksiąg rachunkowych spółdzielni. Zwiększenie opłat eksploatacyjnych przez spółdzielnie musi być uzasadnione wzrostem kosztów eksploatacji bieżącej nieruchomości lub podniesieniem stawek za dostawę mediów. O zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych spółdzielnia jest obowiązana zawiadamiać co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

W świetle powyższego poza sporem jest okoliczność, iż A. C. z uwagi na przysługujące mu prawo, winien partycypować w kosztach związanych: z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Był także zobowiązany do wnoszenia wpłat na fundusz remontowy. Sporne w sprawie było natomiast, czy a jeśli tak, to w jakiej wysokości pozostaje zadłużenie pozwanego względem powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T..

Jak wynika z opinii biegłego A. C. w latach 2009 - 2011 powinien był uiszczać na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. M.. opłaty w łącznej wysokości 17.394,04 zł., która to kwota uwzględnia korekty z tytułu rocznych rozliczeń świadczeń: energii cieplnej oraz wody i odprowadzania ścieków. A. C. przelał natomiast na rachunek bankowy spółdzielni z tytułu opłat związanych z kosztami gospodarowania zasobami mieszkalnymi za korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) mieszczącego się w T. przy ul. (...) kwotę 13.260,01 zł. Ostatni przelew wykonał w dniu 15 grudnia 2010 roku, który zadekretował jako „czynsz za m-c X, XI, XII 2010 r.". W świetle powyższego należy stwierdzić, że A. C. według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku posiadał zadłużenie na kwotę 6.072,45 zł. i jest to kwota netto nie uwzględniająca odsetek. Opłaty niniejsze zostały naliczone przez powódkę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustalenia powyższe wynikają z opinii biegłego w dziedzinie zarządzania nieruchomościami, budownictwa lądowego i rozliczeń czynszowych mgr inż. K. G.. W ocenie Sądu sporządzone na potrzeby niniejszego postępowania opinie biegłego ustna i uzupełniająca są rzeczowe, czytelne i wyczerpująco udzielają odpowiedzi na przedstawiony zakres ekspertyzy. Brak jest jakichkolwiek powodów do kwestionowania wartości dowodowej niniejszych opinii. Sporządzone przez biegłego opinie są szczegółowe, a jednocześnie jasne i klarowne. Podkreślenia wymaga, że biegły swoje stanowisko logicznie uzasadnia. Opinie są spójne, biegły nie popada w wewnętrzne sprzeczności. Dodatkowo za wiarygodnością tego dowodu przemawia fakt, iż jest on w pełni obiektywny, pochodzący od osoby niezaangażowanej emocjonalnie w rozstrzygnięcie sprawy. Biegły legitymuje się właściwym wykształceniem i odpowiednią specjalnością do sporządzenia przedmiotowych opinii. Mając na uwadze podniesione wyżej rozważania Sąd uznał, iż opinie biegłego K. G. są w pełni wiarygodnym materiałem dowodowym.

Pełnomocnik pozwanego zakwestionował pisemną opinię biegłego w zakresie wyliczenia wysokości zadłużenia. Podnosząc, iż biegły nie uwzględnił okoliczności, iż pozwany nie został poinformowany o zmianie wysokości czynszu, co oznacza iż nie powinien go uiszczać ponad dotychczas określoną kwotę.

Stosownie do treści art. 4 ust 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Ustawodawca narzucając spółdzielniom terminy na wprowadzenie zmian opłat nie określił, w jakiej formie użytkownicy lokali winni być poinformowani o zmianie sposobu. Przyjmuje się natomiast, iż jeżeli ustawowa regulacja zawiadomień jest niepełna, może być ona uzupełniana przez statuty spółdzielni mieszkaniowych. W rozpoznawanej sprawie powodowa spółdzielnia mieszkaniowa w statucie przyjęła sposób zawiadamiania użytkowników lokali o zmianie wysokości czynszu. Zgodnie z nim o zmianach opłat wprowadzonych uchwałami zarządu spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali wywieszając informacje na klatkach schodowych z zachowaniem ustawowych okresów karencji. O zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych spółdzielnia zawiadamia na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a o zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni (energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, odbioru ścieków i odpadów) spółdzielnia zawiadamia co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat i nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Informacje wywieszane na klatkach schodowych zawierają uzasadnienie zmiany opłat. Jest to powszechnie przyjęty przez spółdzielnie sposób informowania o zmianach i ugruntowany w jej praktyce. Pozwany A. C. nie wykazał natomiast, iż stosowna informacja o zmianie wysokości czynszu nie została wywieszona na klatce schodowej, w której znajduje się należący do niego lokal mieszkalny. Pozwala to w ocenie Sądu na przyjęcie, iż użytkownicy lokali, w tym pozwany A. C. byli informowani o zmianie opłat z wyprzedzeniem, które czyniło zadość obowiązującym w tym zakresie zasadom prawnym. Zwraca przy tym uwagę okoliczność, iż pozwany utrzymuje, że nie został powiadomiony o podwyżce czynszu, dlatego też nie uiszczał czynszu w wyższej kwocie. Tymczasem z akt sprawy wynika, iż pozwany nie tylko nie płacił czynszu w większej kwocie, ale płacił go nieregularnie, a niekiedy wcale.

Stosownie do treści art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W ocenie Sądu strona powodowa wykazała w niniejszym postępowaniu zarówno wysokość zaległości pozwanego z tytułu opłat, jak i podstawę dochodzonego roszczenia.

Natomiast pozwany - poza twierdzeniami, iż spółdzielnia winna przysyłać lokatorom zawiadomienia o zmianie czynszu - nie wykazał tak braku swojej odpowiedzialności, jak i nieprawidłowości rozliczeń.

Uwzględnieniu jedynie podlega zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie kwoty 1.938,42, która była wymagalna na dzień 31 grudnia 2008 roku.

Z uwagi na powyższe zadłużenie pozwanego A. C. na dzień 31 grudnia 2011 roku z pominięciem zadłużenia w kwocie 1.938,42 zł. wymagalnego na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosi 4.134,03 zł. Odsetki od zadłużenia, których wysokość ostatecznie nie była kwestionowana, wyliczone na dzień 31 października 2011 roku wyniosły natomiast 452,82 zł.

Z uwagi na powyższe, Sąd zasądził od pozwanego A. C. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. kwotę 4.586,85 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 7 grudnia 2011 roku, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia i zasądził od pozwanego A. C. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. kwotę 608,12 zł. W oparciu o treść z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.) Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim tytułem zaliczki wyłożonej przez Skarb Państwa na opinię biegłego - od powoda kwotę 1.860,28 zł. oraz od pozwanego kwotę 875,43 zł.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyły obie strony.

Pozwany zaskarżył wyrok w części w zakresie punktów 1, 3 i 4.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił :

1. naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art. 245 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie tj. zasądzenie na rzecz powoda kwoty odsetek jedynie na podstawie oświadczenia pracownika powoda tj. na podstawie dokumentu prywatnego - mimo, iż pozwany na rozprawie kwestionował, iż powód nie wykazał sposobu wyliczenia odsetek oraz ilości dni opóźnienia pozwanego - wskazując jedynie nominalną kwotę odsetek;

- art. 233 par. 1 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na dowolnym uznaniu, iż powód udowodnił w całości roszczenie którego zapłaty dochodzi - w sytuacji gdy w rzeczywistości pismo powoda określające wysokość odsetek nie zawierało ich wyliczenia tj. kwoty zaległości odsetek jak również powód nie przedstawił bankowych wyciągów, z których by wynikało w jakiej dacie na konto powoda wpłynęła należność pozwanego - co stanowiłoby dowód opóźnienia pozwanego;

- art. 233 § 1 w zw. z art 328 par. 2 kpc - poprzez jego naruszenie, które polegało na nie zawarciu w uzasadnieniu orzeczenia wszystkich elementów stanu faktycznego, na których Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie - co do kwestii wysokości odsetek, co w tej sytuacji powoduje, iż wyrok Sadu I instancji uchyla się od kontroli instancyjnej poprzez brak możliwości prześledzenia przez apelującego procesu stosowania prawa w zakresie podstawy prawnej i faktycznej jaką przyjął Sąd dla orzeczenia o roszczeniu powoda.

Ponadto pozwany zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego tj. :

- art. 60 kc poprzez jego niezastosowanie tj. uznanie iż oświadczenie woli powoda o zmianie czynszu doszło skutecznie do pozwanego poprzez wywieszenie informacji o zmianie czynszu na klatce schodowej, w sytuacji gdy powód miał wiedzę, iż pozwany tam nie mieszka i nie może zapoznać się z podwyżką.

- art. 4 ust. 7 ustawy prawo o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niewłaściwą wykładnię, polegające na uznaniu na podstawie wyżej wyienionego przepisu, iż w stosunku do osoby nie będącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej za wystarczającą formę powiadomienia o zmianie czynszu należy uznać wywieszenie informacji o zmianie opłat w sposób zwyczajowo przyjęty klatce schodowej, nie zaś wysłanie zawiadomienia o zmianie czynszu wraz z uzasadnieniem;

- art. 58 kc - poprzez jego niezastosowanie, polegające na uznaniu przez Sąd meriti, iż postanowienia statutu są skuteczne wobec nie członków spółdzielni tj. iż postanowienia Statutu regulują kwestię doręczenia zawiadomienia o zmianie czynszu wobec nie-członków spółdzielni -jakim jest pozwany, którego nie wiążą postanowienia statutu.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

- naruszenie przepisów prawa materialnego taj art. 118 k.c. poprzez błędną wykładnię i błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, iż roszczenie w zakresie kwoty 1.938,42 zł uległo przedawnieniu;

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd Rejonowy oddalił roszczenie co do kwoty 231,93 złotych.

Wskazując na powyższe, powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania .

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku, z kolei apelacja pozwanego okazała się bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny i przyjmuje go za własny. Wymaga on jednak uzupełnienia o okoliczność, o której Sąd meriti wspomniał dopiero w rozważaniach prawnych uzasadnienia. Istotny dla rozstrzygnięcia sprawy jest bowiem fakt, że ostatni dokonany przez pozwanego A. C. przelew na rachunek bankowy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) miał miejsce dnia 15.12.2010r. Opiewał on na kwotę 1.590 zł i nosił tytuł „Czynsz za miesiąc X, XI, XII 2010r.”. Czynsz za kwiecień 2011r. podlegał pomniejszeniu o kwotę 183,30 zł tytułem zwrotu za centralne ogrzewanie z 2010r.

Powyższe okoliczności ustalone zostały na podstawie załączonej do akt sprawy kserokopii potwierdzenia przelewów za okres 06.12.2010r. - 15.12.2010r. (k. 42) oraz załączonego do opinii biegłego zestawienia opłat i wpłat w okresie 2009-2011 (k. 91-92).

Podkreślić należy, na co uwagę zwracała strona powodowa w wywiedzionym środku odwoławczym, że żądanie pozwu obejmowało zasądzenie zaległości czynszowych obejmujących okres od listopada 2010 r. do października 2011 r. Uwzględniając w wyliczeniach zaległości powstałe w okresie od 2008 r. do listopada 2010 r. Sąd I instancji wyszedł poza objętą treścią pozwu podstawę faktyczną żądania powoda. Zgodnie z art. 321 kpc Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Związanie sądu granicami żądania obejmuje nie tylko wysokość i rodzaj dochodzonego świadczenia, ale także elementy motywacyjne uzasadniające żądanie (wyrok SN z dnia 24.11.2009r., V CSK 169/2009, LexPolonica nr 2109714).

Związanie granicami żądania nie oznacza co prawda, że sąd związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie, Sąd może, a nawet ma obowiązek odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa (wyrok SN z dnia 23.05.2013r., I CSK 555/2012, LexPolonica nr 7320227; wyrok SA w Łodzi z dnia 23.04.2013r., III APa 7/2013, LexPolonica nr 6719310). W niniejszej sprawie powód jednoznacznie i precyzyjnie określił przedział czasowy, za który dochodzi należności czynszowych. Wskazany pozwem zakres żądania nie ulegał modyfikacjom w toku procesu. Sąd I instancji był nim zatem związany, a rozszerzenie go potraktować należy jako uchybienie przepisowi art. 321 kpc. Przyjęta przez Sąd błędna metoda ustalenia wysokości świadczenia rodziła dalsze konsekwencje, w postaci uwzględnienia co do części roszczenia zarzutu przedawnienia.

Prawidłowe określenie należnej spółdzielni kwoty wymaga zestawienia płatności dokonanych przez pozwanego we wskazanym przedziale czasowym oraz obowiązujących w tym okresie stawek czynszu.

Przelew z dnia 15.12.2010r. obejmował rozliczenie należności czynszowych za trzy ostatnie miesiące 2010 r. Nie jest przy tym istotne, że pozwany posiadał zadłużenie za wcześniejsze okresy rozliczeniowe. W tytule grudniowej płatności pozwany A. C. ściśle określił, na poczet jakiego zadłużenia winny zostać zarachowane przekazane środki. W sytuacji tej znajduje zatem zastosowanie reguła wyrażona w treści art. 451 § 1 zd. pierwsze kc, zgodnie z którym dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym wierzyciel zaliczył otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu (art. 451 § 2 kc). Dopiero wówczas, gdy brak jest oświadczenia dłużnika lub wierzyciela, spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego (art. 451 § 3 kc).

Ostatnia z przedstawionych zasad zaliczania świadczenia na poczet długu stanowi normę interpretacyjną, która zastosowania znajdzie dopiero w sytuacji gdy żadna ze stron nie wyrazi stanowczego oświadczenia co do sposobu zarachowania.

Wracając na grunt niniejszej sprawy, przekazana w dniu 15.12.2010r. na rzecz Spółdzielni kwota 1.590 zł przekraczała trzykrotność obowiązującej stawki czynszowej, określonej wówczas na kwotę 529 zł. Tym samym pozwany zwolnił się z obowiązku płatności należności czynszowych za miesiące październik, listopad i grudzień 2010 r.

Po dniu 15.12.2010r. A. C. zaprzestał dokonywania wpłat na poczet czynszu. W okresie od stycznia do października 2011 r. wysokość czynszu ulegała zmianie dwukrotnie. Suma należności czynszowych we wskazanym okresie, pomniejszona o zwrot z tytułu opłat za centralne ogrzewanie za 2010 r., wyniosła 5.120,03 zł. Do takiej właśnie kwoty należało podwyższyć zasądzoną pierwotnie wysokość świadczenia.

Sąd zasądził na rzecz powoda odsetki ustawowe od dnia 07.12.2011r. biorąc pod uwagę treść art. 481 § 1 kc, oraz fakt, że pismem z dnia 13.09.2011r. powód wezwał ostatecznie pozwanego do zapłaty zadłużenia w wysokości 5.238,16 zł z terminem płatności do dnia 27.09.2011r., a także żądanie przez powoda w pozwie zasądzenia odsetek od dnia wniesienia powództwa.

Żądanie zasądzenia skapitalizowanych odsetek w wysokości 452,82 zł podlegało oddaleniu, albowiem powód nie wskazał podstawy faktycznej powyższego roszczenia. Na żadnym etapie postępowania nie sprecyzował, od której z zaległości dochodzi odsetek oraz od jakiej daty dłużnik spóźnił się ze spełnieniem świadczenia.

Z powyższych względów powództwo w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

W okolicznościach tych bezprzedmiotowa okazała się apelacja pozwanego w zakresie, w którym kwestionował on zasadność i metodę wyliczenia zasądzonych odsetek oraz sposób uzasadnienia tej materii przez Sąd I instancji.

W zakresie formułowanych przez pozwanego zarzutów naruszenia prawa materialnego za trafne uznać należy stanowisko Sądu I instancji. Wywieszenie stosownych informacji na klatkach schodowych mieści się w ustawowym wymogu zawiadomienia o zmianie wysokości opłat, określonym w art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powyższa ocena znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 15.06.2011r. (V CSK 405/2010) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż zawiadomienie członków spółdzielni o obradach walnego zgromadzenia, dokonane zgodnie ze statutem spółdzielni poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń umieszczanych na klatkach schodowych budynków oraz w siedzibie spółdzielni, nie uchybia art. 8³ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten stanowi, iż o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Ustawodawca, podobnie jak w art. 4 ust. 7, nie określił wymogów co do formy wystosowanego zawiadomienia. Trudno zatem przyjąć, aby przywołane przepisy nakładały na spółdzielnie mieszkaniowe wymóg zachowania formy listu poleconego. Interpretacja taka stoi w sprzeczności z wykładnią systemową – gdyby bowiem wolą ustawodawcy było nałożenie na spółdzielnie podwyższonych wymogów co do formy zawiadomień, w przepisach tych wprost zostałaby określona konieczność wystosowania listu poleconego lub innego rodzaju przesyłki (podobnie jak określono to w art. 238 § 1 kodeksu spółek handlowych, gdzie stricte jako sposób zwołania zgromadzenia wspólników wskazano listy polecone lub przesyłki nadane pocztą kurierską).

Niezależnie od powyższego, nie sposób zaakceptować stanowiska pozwanego, iż nie znał on aktualnie obowiązującej stawki czynszu – dokonując ostatniej wpłaty obejmującej okres rozliczeniowy od października do grudnia 2010 r. uregulował on bowiem pełną kwotę zaległości. Z powyższego wynika, że znana mu była obowiązująca wówczas wysokość czynszu.

Sąd Okręgowy nie podziela również z zarzutu naruszenia art. 58 kc, polegającego na uznaniu przez Sąd I instancji, iż postanowienia statutu są skuteczne także wobec osób niebędących członkami spółdzielni. Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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. Na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni osoby niebędące członkami obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych (art. 4 ust. 4). Skoro zatem materia związana z ponoszeniem powyższych opłat uregulowana

została szczegółowo w statucie Spółdzielni Mieszkaniowej (...), jego przepisy w powyższym zakresie znajdują zastosowanie również w stosunku do osób niebędących członkami Spółdzielni.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd uznał apelację pozwanego za bezzasadną i na tej podstawie, zgodnie z treścią art. 385 kpc oddalił ją w całości.

Zmiana wysokości zasądzanego świadczenia skutkowałą odpowiednią zmianą procentowego stosunku wygranej powoda oraz przegranej pozwanego. Wiązało się to z koniecznością modyfikacji orzeczenia o kosztach postępowania. Z powyższych względów, akceptując przyjętą przez Sąd I instancji zasadę stosunkowego rozdzielania kosztów, Sąd Okręgowy podwyższył do 1.100,25 zł kwotę z tytułu zwrotu kosztów procesu. Analogicznie Sąd podwyższył do 2.051,78 zł należność od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sadu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z tytułu kosztów procesu tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa oraz obniżył do kwoty 683,93 zł taką samą należność płatną przez powoda.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc. Znosząc je wzajemnie pomiędzy stronami Sąd Okręgowy miał na względzie okoliczność, że każda ze stron poniosła koszty postępowania odwoławczego w równej wysokości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Na oryginale właściwe podpisy