

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Dyrda

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 18 sierpnia 2022 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko P. F. i A. F.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego P. F. i A. F.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych-powodów wzajemnych P. F. i A. F.

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 29 lipca 2021 r., sygn. akt I C 1099/20

oddala apelację.

SSO Andrzej Dyrda

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych P. F. i A. F. kwoty 6 016,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 5 837,39 zł od 1 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty i od kwoty 179,46 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje żądanie Spółdzielnia Mieszkaniowa wskazała, że pozwany przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...). W związku z tym pozwani zobowiązani byli do miesięcznego regulowania opłat za używanie lokalu i opłat eksploatacyjnych, zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowieniami statutu Spółdzielni. Pozwani zalegają z płatnościami według stanu na dzień 25 grudnia 2016 roku w wysokości dochodzonej niniejszym pozwem. Powódka skierowała do pozwanych wezwanie do zapłaty, jednakże okazało się ono bezskuteczne.

29 lipca 2020 roku Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Gliwicach wydał przeciwko pozwany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając w nim zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany P. F. wniósł sprzeciw zaskarżając wydany nakaz w całości, wnosząc o obciążenie powódki kosztami postępowania. Jednocześnie pozwany podniósł zarzut niewłaściwości miejscowej oraz podał, że powódka nierzetelnie prowadzi dokumentację księgową.

Pozwany A. F. wniósł sprzeciw zaskarżając wydany nakaz w całości, wnosząc o obciążenie powódki kosztami postępowania. Jednocześnie pozwany podniósł zarzut potrącenia. Podał, że jego udział w prawie do lokalu wynosi 1/6 i stąd też może odpowiadać tylko za zadłużenie do wysokości tego udziału. Podał również, że roszczenie jest przedawnione

14 stycznia 2021 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. zmodyfikowała żądanie pozwu i wniosła o zasądzenie od pozwanych kwoty 6016,85 zł w częściach ułamkowych: od P. F. 5/6 dochodzonej kwoty w wysokości 5014,04 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 972,90 od 1 czerwca 2020 roku i od kwoty 149,55 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a od A. F. 1/6 dochodzonej kwoty w wysokości 1002,81 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 972,90 zł od 1 czerwca 2020 roku i id kwoty 29,91 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od każdego z pozwanych kosztów postępowania.

12 maja 2021 roku A. F. i P. F. wnieśli pozew wzajemny przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.. Powodowie wzajemni wskazali, że pozwana celowo i stale nie wykonuje lub niewłaściwie wykonuje podstawowe prace remontowe w związku z czym doprowadziła do tego, że ich lokal mieszkalny jest niesprawny technicznie. Na rozprawie 13 maja 2021 roku P. F. oświadczył, że pozewem wzajemnym powodowie wzajemni dochodzą kwoty 500 zł tytułem odszkodowania za obniżenie standardu lokalu przez powódkę za okres od 1 do 31 maja 2021 roku. Powodowie wzajemnej podali, że na skutek działania pozwanej wzajemnej nie mogą wynająć przedmiotowego lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wzajemna wniosła oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwana wzajemna zakwestionowała roszczenie co do zasady, jak i wysokości. Podała, że w żaden sposób nie odpowiada za pogorszenie stanu lokalu powodów wzajemnych.

Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 29 lipca 2022r. zasądził od P. F. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 5014,04 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot: 4864,49 zł od 1 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty; 49,55 zł od 20 lipca 2020 roku do dnia zapłaty. Sąd nadto zasądził od A. F. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 1002,81 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot: 979,90 zł od 1 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty; 29,91 zł od 20 lipca 2020 roku do dnia zapłaty. Sąd zasądził także od P. F. i A. F. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 2217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz oddalił powództwo wzajemne P. F. i A. F..

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że pozwanym P. F. i A. F. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy (...) o powierzchni użytkowej 57,06 m⁽²⁾ oraz mieszkalnej (...) m⁽²⁾, które znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.. Pozwani nabyli owo prawo na podstawie dziedziczenia po swoich rodzicach M. F. i S. F., którym pierwotnie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Po matce pozwanych, która zmarła w dniu 19 października 1996 roku, spadek nabyli po 1/3 części S., A. i P. F., natomiast po ich zmarłym w dniu 19 października 2015 roku ojcu spadek nabył w całości P. F.. W konsekwencji A. F. przysługuje w prawie do lokalu udział w wysokości 1/6, zaś P. F. w wysokości 5/6 części.

Lokal mieszkalny pozwanych znajduje się na parterze budynku. Na ścianie zewnętrznej budynku, w części znajdującej się pod lokalem powoda, istnieje częściowy ubytek elewacji. W piwnicy klatki nr 12 występują pęknięcia na ścianach oraz ślady po zawilgoceniu lub zalaniu. W lokalu powoda na suficie widoczne są ślady po wymianie instalacji kanalizacyjnej i wodnej.

Ze względu na przysługujące pozwanym prawo do lokalu, są oni zobowiązani do uiszczania na rzecz strony powodowej należności czynszowych oraz eksploatacyjnych. Wysokość części stawek jest uzależniona od uchwał rady nadzorczej

powodowej spółdzielni, a dotyczy to opłat z tytułu eksploatacji oraz funduszu remontowego, natomiast pozostałe opłaty określane są na podstawie uchwały Rady Miejskiej w G. oraz cen za dostawę mediów do lokali ustalanych przez podmioty trzecie - dostawców mediów. Opłaty za wodę oraz kanalizację rozliczane są zaliczkowo raz w roku w lutym z wynikiem na koniec poprzedniego roku w ten sposób, że właściciele lokali deklarują przewidywane zużycie, a następnie po okresie rozliczeniowym otrzymują zwrot nadpłaty bądź zobowiązani są uiścić niedopłatę, przy czym w razie istnienia zadłużenia nadpłata nie jest wypłacana, lecz zaliczana na poczet zadłużenia, o ile zadłużenie występuje. Ponadto opłaty za centralne ogrzewanie rozliczane są zaliczkowo, przy czym zaliczka jest ustalana na podstawie zużycia z poprzedniego roku, a następnie po okresie grzewczym we wrześniu każdego roku strona powodowa, w zależności od rzeczywistego zużycia, ustala nadpłatę albo niedopłatę.

Należne opłaty miesięczne za lokal objęty pozwem kształtowały się w następujący sposób:

a) za kwiecień 2019 roku 429,13 zł, na co składa się następujące kwoty: 107,84 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,28 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 48,36 zł za wodę i kanalizację, 113,47 zł za CO, 25,68 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze;

b) za kwiecień 2019 roku 429,13 zł, na co składa się następujące kwoty: 107,84 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,28 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 48,36 zł za wodę i kanalizację, 113,47 zł za CO, 25,68 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze;

c) za maj 2019 roku 429,13 zł, na co składa się następujące kwoty: 107,84 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,28 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 48,36 zł za wodę i kanalizację, 113,47 zł za CO, 25,68 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze;

d) za czerwiec 2019 roku 430,17 zł, na co składa się następujące kwoty: 107,84 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,28 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 49,40 zł za wodę i kanalizację, 113,47 zł za CO, 25,68 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze;

e) za lipiec 2019 roku 435,87 zł, na co składa się następujące kwoty: 107,84 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,28 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 49,40 zł za wodę i kanalizację, 113,47 zł za CO, 31,38 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze;

f) za sierpień 2019 roku 435,87 zł, na co składa się następujące kwoty: 107,84 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,28 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 49,40 zł za wodę i kanalizację, 113,47 zł za CO, 31,38 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze;

g) za wrzesień 2019 roku 435,87 zł, na co składa się następujące kwoty: 107,84 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,28 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 49,40 zł za wodę i kanalizację, 113,47 zł za CO, 31,38 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze;

h) za październik 2019 roku 451,59 zł, na co składa się następujące kwoty: 107,84 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,28 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 49,40 zł za wodę i kanalizację, 129,19 zł za CO, 31,38 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze;

i) za listopad 2019 roku 451,59 zł, na co składa się następujące kwoty: 107,84 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,28 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 49,40 zł za wodę i kanalizację, 129,19 zł za CO, 31,38 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze;

j) za grudzień 2019 roku 451,59 zł, na co składa się następujące kwoty: 107,84 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,28 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 49,40 zł za wodę i kanalizację, 129,19 zł za CO, 31,38 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze;

k) za styczeń 2020 roku 459,58 zł, na co składa się następujące kwoty: 107,84 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,85 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 49,40 zł za wodę i kanalizację, 129,19 zł za CO, 38,80 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze;

l) za luty 2020 roku 459,58 zł, na co składa się następujące kwoty: 107,84 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,85 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 49,40 zł za wodę i kanalizację, 129,19 zł za CO, 38,80 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze;

m) za marzec 2020 roku 471,57 zł, na co składa się następujące kwoty: 119,83 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,85 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 49,40 zł za wodę i kanalizację, 129,19 zł za CO, 38,80 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze;

n) za kwiecień 2020 roku 471,57 zł, na co składa się następujące kwoty: 119,83 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,85 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 49,40 zł za wodę i kanalizację, 129,19 zł za CO, 38,80 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze;

o) za maj 2020 roku 471,57 zł, na co składa się następujące kwoty: 119,83 zł za eksploatację, 1,52 zł za energię, 3,99 zł podatku od nieruchomości, 0,31 zł podatku od nieruchomości (piwnica), 2,85 zł podatku gruntowego, 8,56 zł za użytkowanie wieczyste, 114,12 zł za fundusz remontowy, 49,40 zł za wodę i kanalizację, 129,19 zł za CO, 38,80 zł za wywóz nieczystości, 3 zł za wodomierze.

Oplaty miały być dokonywane do 25. dnia każdego następującego po sobie miesiąca. Zmiany wysokości poszczególnych opłat wynikały z prawidłowo podejmowanych w okresie objętym pozwem uchwał rady nadzorczej powodowej spółdzielni, Rady Miejskiej w G. oraz zmiany wysokości opłat za dostawę mediów przez podmioty trzecie. Pozwani nie kwestionowali wysokości należności wskazanych w zawiadomieniach wystawianych przez powodową spółdzielnię, nie podważali również ważności podejmowanych uchwał.

Z tytułu wyżej wymienionych opłat za lokal przy ul. (...) do kwietnia 2019 roku pozwani posiadali zaległość w kwocie 2003,03 zł, która jednak w sierpniu 2019 roku została przeksięgowana na konto windykacyjne z uwagi na wydany nakaz zapłaty.

W okresie od kwietnia 2019 roku do maja 2020 roku pozwani wpłacali na rzecz strony powodowej comiesięcznie kwotę po 10 zł. We wrześniu 2019 roku pozwanym rozliczono nadpłatę za CO w kwocie 123,22 zł, w grudniu 2019 roku nadpłatę za wodę w kwocie 430,51 zł. Ogółem za okres od kwietnia 2019 roku do maja 2020 roku po stronie pozwanych powstała zaległość w uiszczaniu opłat czynszowych oraz za media w łącznej kwocie 5 837,39 zł.

Strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty zadłużenia w kwocie 6 016,85 zł, przy czym 5 837,39 zł stanowiła należność główna, a 179,46 zł skapitalizowane odsetki, w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pozwani nie spełnili świadczenia na skutek wezwania.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zakwalifikował roszczenie powoda na podstawie art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: SpMieszkU), który stanowi w ust. 1, że 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. Następnie Sąd wskazał, że w razie zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin (art. 4 ust. 7¹ SpMieszkU.). Przepisy ustawy nie definiują, co należy rozumieć przez pojęcie „kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości”, jednakże powszechnie jest przyjmowane, że koszty te obejmują koszty dostarczanych do nieruchomości usług takich jak dostawy energii, wody, odbioru kanalizacji, oczyszczania, bieżących konserwacji, napraw, remontów, koszty utrzymania i napraw, a koszty eksploatacji i zarządu nieruchomością, w tym funduszu remontowego. Ponoszenie opłat powinno następować stosownie do wielkości powierzchni danego lokalu w stosunku do powierzchni wszystkich lokali w danej nieruchomości.

Sąd wskazał, że okolicznością bezsporną było to, że pozwanemu P. F. przysługuje udział wynoszący 5/6 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu numer (...) przy ul. (...) w G., natomiast pozwanemu A. F. udział wynoszący 1/6. Obaj pozwani są członkami spółdzielni. Sąd wskazał także, że pozwani nie przedstawiali żadnych dowodów na okoliczność wykazania, że dokonywali w okresie objętym pozwem (kwiecień 2019 - maj 2020) comiesięcznych wpłat z tytułu przysługującego im spółdzielczego prawa do lokalu, do czego byli zobowiązani zgodnie z art. 6 k.c. Sąd wskazał, że pozwani zarzucali powodowej spółdzielni nierzetelność w naliczeniach oraz rozliczeniach, które to zarzuty okazały się nieuzasadnione. Sąd uznał bowiem, że wysokość poszczególnych opłat w kolejnych miesiącach wynikała jednoznacznie z dokumentów przedstawionych przez powodową spółdzielnię, w szczególności z uchwał, które wykazywały zmianę wysokości opłat na przestrzeni czasu. Uwzględniając te dowody oraz zestawienie z karty 10 akt i kartoteki lokalu, Sąd nie miał wątpliwości, że opłaty były naliczane prawidłowo i należne. Sąd uznał, że zarzuty stawiane przez pozwanych okazały się ogólnikowe i koncentrowały się na generalnych i bliżej niesprecyzowanych nieprawidłowościach w rozliczeniach dokonywanych przez spółdzielnię. Co do szczegółów, pozwani nie stawiali już jednak przekonujących zarzutów. Z tych względów Sąd uznał, że żądana tytułem należności głównej kwota 6016,85 zł została prawidłowo wykazana przez powodową spółdzielnię i stanowi ona sumę należnych opłat za 14 miesięcy pomniejszoną o wpłaty dokonane przez pozwanych oraz nadpłatę tytułem zaliczek. Sąd stwierdził, że pozwani wpłacili o 5 837,39 zł mniej aniżeli powinni byli to ostatecznie uczynić, wobec powyższego, powództwo oparte na art. 4 SpMieszkU w tym zakresie okazało się uzasadnione.

Sąd uznał, że również żądanie zasądzenia skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w kwocie 179,46 zł było uzasadnione zgodnie z art. 481 § 1 k.c., gdyż wymagalność każdej raty następowała z 26. dniem każdego następującego po sobie miesiąca.

Sąd uznał także, za uzasadnione żądanie zasądzenia od pozwanych dalszych odsetek ustawowych za opóźnienie, przy czym od kwoty 5 837,39 zł od 1 czerwca 2020 roku, zaś od kwoty 179,46 zł od dnia wniesienia pozwu.

Następnie Sąd wskazał, że powód domagał się zasądzenia żądanej kwoty solidarnie od pozwanych, natomiast w toku postępowania doprecyzowała żądanie w ten sposób, iż domagała się zasądzenia kwoty w częściach po 5/6 od pozwanego P. F. oraz 1/6 od pozwanego A. F. zgodnie z przysługującymi im udziałami w prawie do lokalu. Z tych względów Sąd zasądził żadaną od pozwanych kwotę zgodnie z przysługującymi im udziałami, tj. 5/6 od P. F. i 1/6 od A. F., gdyż w takim zakresie pozwani są odpowiedzialni za opłaty na rzecz powodowej spółdzielni. Z tych względów

Sąd zasądził od P. F. kwotę 5 014,04 zł stanowiącą 5/6 kwoty 6 016,85 zł, a od A. F. kwotę 1 002,81 zł, co stanowi 1/6 kwoty 6 016,85 zł.

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

Sąd uznał, że powództwo wzajemne podlegało oddaleniu. Sąd wskazał, że P. F. A. F. wnieśli o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwoty 500 zł tytułem odszkodowania za utracony czynsz najmu lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy (...) w G. za okres od 1 maja do 31 maja 2021 roku. Roszczenie to Sąd zakwalifikował w oparciu o art. 416 k.c., który stanowi, że osoba prawna obowiązana jest do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu. Sąd wyjaśnił, że przepis ten wprowadza odpowiedzialność osoby prawnej za wszelkie działania lub zaniechania swoich organów o ile doprowadziły do powstania szkody. Dla przyjęcia odpowiedzialności osoby prawnej za szkodę spełnione muszą zostać następujące przesłanki: 1) szkoda jest wyrządzona przez organ osoby prawnej, 2) organ osoby prawnej wyrządzającej szkodę działa w ramach swych uprawnień, 3) organowi osoby prawnej można przypisać winę, 4) między czynnościami organu osoby prawnej i szkodą zachodzi normalny związek przyczynowy. Ponadto, zgodnie z art. 361 § 2 k.c. naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Sąd stwierdził, w oparciu o przywołane powyżej normy prawne, że pozwani – powodowie wzajemni winni wykazać, że w okresie od 1 do 31 maja 2021 roku mieli możliwość wynajęcia spornego lokalu i osiągnięcia wskazywanej kwoty 500 zł z tytułu miesięcznego czynszu najmu. W ocenie Sądu P. F. i A. F. tego nie wykazali. Sąd uznał, że A. F. i P. F. nie wykazali, iż w okresie od 1 do 31 maja 2021 roku mieli możliwość wynajęcia lokalu znajdującego się przy (...) w G.. Powodowie wzajemni nie wykazali także, że gdyby stan techniczny budynku był wyższy (a nie jest wobec zaniedbania obowiązków przez pozwaną), to do takiego wynajęcia by doszło, jak również, że uzyskiwany czynsz wyniósłby po 500 zł miesięcznie.

Stąd, na podstawie art. 6 k.c., Sąd oddalił powództwo w całości, bez potrzeby dalszego badania, czy w istocie doszło do zaniedbań obowiązków ze strony pozwanej wzajemnej, które skutkują obniżeniem standardu mieszkania powodów, uniemożliwiającym mu wynajem lokalu.

Apelację od tego orzeczenia wnieśli pozwani (powodowie wzajemni) zaskarżając wyrok w całości.

Zarzucili, zarówno co do powództwa głównego jak i powództwa wzajemnego: nie wyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności, błędną ocenę zebranego materiału dowodowego oraz celową nierzetelność, pobieżność i bylejałość prowadzonego postępowania.

Nadto zarzucili również naruszenie art. 102 k.p.c.

Na tych podstawach wnieśli o uchylenie wyroku Sadu I instancji w całości solidarnie wobec A. i P. F. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sad 1 instancji przy uwzględnieniu dotychczasowych kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenia powoda i powodów wzajemnych przyjmując za podstawę prawną swego rozstrzygnięcia przywołane przepisy prawne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Poczynione ustalenia dotyczące okoliczności faktycznych mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne.

Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Wbrew zarzutom podnoszonym przez pozwanych – powodów wzajemnych Sąd I instancji poczynił wszystkie istotne ustalenia faktyczne zarówno co do powództwa głównego, jak również zgłoszonego przez pozwanych powództwa

wzajemnego. Przedmiotem postępowania dowodowego, zgodnie z art. 227 k.p.c., są fakty, które mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Istotność tych faktów wiąże się z podstawą faktyczną powództwa wynikającą z art. 187 § 1 k.p.c. Uzasadniając powództwo, czy to główne czy wzajemne, powód (powód wzajemny) subiektywnie określa stan faktyczny sprawy, który będzie przedmiotem dowodu, jeżeli dotyczy okoliczności, które z punktu widzenia prawa materialnego mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Istotne są zatem te fakty, które odpowiadają hipotezom tych przepisów prawa materialnego, które mają zastosowanie w sprawie.

Mając na względzie powyższe należy podkreślić, że powód domagał się zapłaty opłat za używanie lokalu i opłat eksploatacyjnych, natomiast pozwani odszkodowania za obniżenie standardu lokalu przez powódkę za okres od 1 do 31 maja 2021 roku. Podkreślić należy, że z dochodzonym roszczeniem wiąże się, ciążący na stronach, obowiązek przedstawienia dowodów wynikający z ogólnej normy wskazanej w art. 3 k.p.c., a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na tej stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Wskazany już wyżej przepis art. 3 k.p.c., stanowiący, że strony obowiązane są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody, nakłada na strony określone w nim obowiązki o charakterze moralnym, etycznym oraz procesowym i przenosi na strony obowiązek dążenia do wyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy. Przepis ten, po zmianach dokonanych w 1996 i 2011 r., jest wyrazem znacznie zwiększonej kontradiktoryjności postępowania cywilnego. Adresatem tej normy nie jest zatem sąd, lecz strony. Strony nie mogą zatem skutecznie formułować zarzutu naruszenia przez sąd tego przepisu (porównaj między innymi wyroki Sądu najwyższego z 11 grudnia 1998 r. II CKN 104/98 i z dnia 24 stycznia 2001 r. II CKN 28/01).

Uwzględniając to co wskazano powyżej zwrócić należy uwagę, że odpowiedzialność pozwanych za ponoszenie opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, jest niezależna od jej członkostwa, co jednoznacznie wynika z treści art. 4 SpMieszkU. Wskazać bowiem należy, że przepis ten przewiduje obowiązek ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych aż pięciu grup podmiotów, tj. członków spółdzielni przysługującym spółdzielcze prawa do lokali, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie spółdzielni będących właścicielami lokali, członków spółdzielni oczekujących na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu oraz właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni.

Pozwani, stosownie do przysługujących im udziałów, będąc współwłaścicielami lokalu są zobowiązani do uiszczenia opłat określonych w art. 4 ust. 1 SpMieszkU. Zgodnie z nim, 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. Przepis ten nakłada na członka dwa rodzaje obowiązków. Członek ma w przede wszystkim pokrywać taką część kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją jego nieruchomości, jaka pozostaje w proporcji do jego lokalu (tego lokalu, do którego członek posiada spółdzielcze prawa). Chodzi tu więc o opłaty nazywane zwyczajowo eksploatacyjnymi, ale związane tylko z tą nieruchomością, w skład której wchodzi lokal używany przez członka, przy czym warto zauważyć, że może to być zarówno działka gruntu zabudowana jednym budynkiem, jak i wieloma budynkami. Opłaty te pokrywają zarówno koszty eksploatacji i utrzymania lokalu używanego bezpośrednio przez danego członka, jak i koszty eksploatacji i utrzymania pozostałych części nieruchomości, o ile oczywiście nie są one pokrywane bezpośrednio przez użytkowników lokali na podstawie umów zawartych przez nich z dostawcami towarów i usług lub z wykonawcami robót budowlanych, lecz są pokrywane za pośrednictwem spółdzielni. Poza tym członek spółdzielni dysponujący spółdzielczym prawem do lokalu (lokatorskim lub własnościowym) uczestniczyć ma w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Na marginesie należy wskazać, że obowiązek pokrywania wskazanych powyżej kosztów jest traktowany szczególnie przez ustawodawcę, o czym świadczy treść art. 17¹⁰ SpMieszkU. Zgodnie z nim, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej. Pomimo, iż uprawnienie to jest daleko idące dla praw zobowiązanych, to jednak Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 8 października 2015r. (SK 11/13) uznał, że przepis jest zgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a więc że nie narusza praw i wolności oraz nie stanowi nieuprawnionej ingerencji w prawo własności.

Odnosząc się jednak do meritum, wbrew twierdzeniom pozwanych – powodów wzajemnych, nie było podstaw do stawianych przez nich naruszeń. Zwrócić należy, że zostały one sformułowane w sposób bardzo ogólnikowy, a uwzględniając stanowisko procesowe przedstawiane przez pozwanych w toku procesu, do nierzetelności prowadzonej dokumentacji księgowej. Tymczasem powód przedłożył sprawozdanie biegłego rewidenta który stwierdził, że dokumentacja ta jest prowadzona prawidłowa i zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 217 ze zmianami). Nadto zgodnie z art. 4 ust. 6⁴ SpMieszkU nakłada na spółdzielnię obowiązek przedstawienia, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu kalkulacji wysokości opłat. Uprawniony może wystąpić do sądu o nakazanie przedstawienia takiej kalkulacji. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 listopada 2004r., (IV CSK 215/04) kalkulacja powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia składników opłat, powinna być rzeczowa, zrozumiała i wyczerpująca. W razie sporu ciężar przytoczenia i wykazania okoliczności uzasadniających wysokość opłat spoczywa na spółdzielni.

Sąd Okręgowy podziela ocenę dokonaną przez Sąd I instancji, że powód wykazał zasadność swojego roszczenia. W szczególności przedstawił sposób ustalenia tych opłat stosownym regulaminem (k. 90 – 92), na podstawie których możliwa była kontrola zakresu i prawidłowości obowiązków nałożonych na pozwanych. Podnoszona przez pozwanych nierzetelności nie została zatem przez nich wykazana, a skoro pozwani nie uiszczali, w należnej wysokości, opłat, zasadne było obciążenie ich obowiązkiem ich zapłaty.

Odnosząc się natomiast do powództwa wzajemnego, podkreślić należy, że pozwani – powodowie wzajemnie winni również wykazać zasadność tego roszczenia. Sąd I instancji prawidłowo określił przesłanki jakie winni zostać spełnione, aby roszczenie to, co do zasady zasługiwało, na uwzględnienie. Pozwani – powodowie wzajemni przedstawili szereg dokumentacji zdjęciowej wskazujący na niezadowolający stan ich lokalu ora części wspólnych nieruchomości. Niemniej jednak, pozwana wzajemna wskazała, że, w ramach posiadanych środków które pochodzą z opłat do których powodowie wzajemni są zobowiązani do terminowego uiszczenia, wykonuje szereg napraw. Nadto wskazała, że część zdjęć przedstawia stan budynku przed dokonaniem remontu, jak również, że to powodowie wzajemni winni zgłaszać pozwanej wzajemnej dostrzeżone usterki. Co istotne jednak i stanowiło sedno rozważań Sądu I instancji o zasadności powództwa wzajemnego, powodowie wzajemni nie wykazali aby mieli możliwość wynajęcia przedmiotowego lokalu, jak również, że ze względu na zły stan lokalu i jego otoczenia, nie było możliwe uzyskanie przez nich korzyści majątkowej. Tym samym, nie wykazali aby w ogóle jakakolwiek szkoda w ich majątku powstała. Zasadnie zatem ich powództwo wzajemne zostało oddalone.

Nie było również podstaw do stwierdzenia, że Sąd dopuścił się naruszenia art. 102 k.p.c. Przepis ten stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Regulacja ta, jako przepis szczególny do zastosowanej przez Sąd instancji reguły odpowiedzialności za koszty procesu z art. 98 k.p.c., winna być stosowana w wyjątkowych sytuacjach, na co zresztą wskazuje redakcja art. 102 k.p.c. Ocena, czy takie przesłanki wystąpiły powinna być zawsze dokonywana w

całokształcie okoliczności, które uzasadniałyby odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1974 r., II CZ 223/73).

W doktrynie i orzecznictwie, jako okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 102 k.p.c., wskazuje się te związane z samym przebiegiem postępowania, ale również dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Niemniej jednak, trudna sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi samodzielnej podstawy zwolnienia - na podstawie art. 102 k.p.c.- od obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 10 sierpnia 2012 r., I ACa 316/12; postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 29 czerwca 2012 r., I ACz 961/12; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 12 grudnia 2014 r., I ACa 1050/14; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 13 listopada 2014 r., I ACa 596/14).

Pozwani za zastosowaniem powyższej normy prawnej powołali się na ich sytuację majątkową i osobistą, którą Sąd posiadał. Niemniej jednak, w toku postępowania takiej sytuacji nie podnosili. W szczególności pozwani – powodowie wzajemnie nie wnosili o zwolnienie od kosztów sądowych, ponosząc wszelkie koszty sądowe i uiszczając je na wezwanie sądu.

Z tych względów apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

SSO Andrzej Dyrda