

Sygn. akt II Ca 749/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Rafał Adamczyk

po rozpoznaniu w dniu 6 sierpnia 2014 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

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

przeciwko B. D.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 27 stycznia 2014 r., sygn. VIII C 247/13

oddala apelację.

## ZARZĄDZENIE

doręczyć odpis wyroku:

- pełnomocnikowi strony powodowej – r. pr. H. S.,
- pozwanej B. D., z informacją o niezaskarżalności wyroku.

**II Ca 749/14**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. o zasądzenie od B. D. na rzecz strony powodowej kwoty 2519,77 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając w całości rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego wskutek błędnej wykładni art. 4 ust 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W uzasadnieniu apelacji strona powodowa podniosła, że dochodzone pozwem roszczenie znajduje, wbrew stanowisku Sądu, uzasadnienie w art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. stanowią jedno Osiedle – jedną nieruchomość. Niedopuszczalne i wręcz niemożliwe jest rozliczanie

kosztów eksploatacji na poszczególne ulice – przez co należy rozumieć inne nieruchomości. Właściciele domów jednorodzinnych, niebędący członkami spółdzielni, są obciążeni kosztami utrzymania Spółdzielni na zasadzie rozliczenia jednej nieruchomości, co pozostaje w zgodzie z art.4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Skarżąca wniosła o zmianę wyroku Sądu Rejonowego i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie domagała się uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz wniosła o zasądzenie kosztów procesu.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy na podstawie przeprowadzonych dowodów dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy akceptuje i przyjmuje za własne. Sąd pierwszej instancji wyprowadził z tych ustaleń trafny wniosek istotny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a mianowicie, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. nie wykazała zasadności zgłoszonego roszczenia. Sąd odwoławczy nie miał przy tym wątpliwości, iż pozwana B. D. jako właścicielka domu jednorodzinnego, niebędąca członkiem powodowej Spółdzielni jest zobowiązana uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, a obowiązek ten ma wykonywać poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni - w myśl art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222). Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2010 r., IV CNP 32/10, LEX nr 795008, przepisy tej ustawy dotyczące lokali stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych, w szczególności może być stosowany art. 4 ust. 4 zdanie drugie omawianej ustawy, jeżeli istnieją nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania. Powodowa Spółdzielnia udowodniła, iż posiada mienie w rozumieniu art. 40 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222), które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla. Należy w tym miejscu podkreślić, że dla istnienia obowiązku uiszczania przez pozwaną opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni nie ma decydującego znaczenia to, czy B. D. sama faktycznie z nich korzysta, a ważne jest jedynie to, czy dane nieruchomości są przeznaczone do wspólnego użytku. Jednak w toku niniejszego procesu powodowa Spółdzielnia nie wykazała, aby cała suma żądana od pozwanej stanowiła należną od niej część opłat z powyższego tytułu. Zgłoszone roszczenie obejmuje bowiem także koszty niezwiązane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni, do których można zaliczyć między innymi wydatki związane z lustracją czy poniesione na organizację walnego zgromadzenia członków Spółdzielni. Tymczasem, chociaż ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje pojęcia „kosztów eksploatacji” ani nie wyjaśnia określenia „kosztów utrzymania”, to należy przyjmować, iż oba wymienione rodzaje kosztów muszą być bezpośrednio związane z daną nieruchomością i nie można do nich zaliczać innych wydatków. I tak, w skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości będą wchodziły: koszty dostaw usług dostarczanych do nieruchomości np. dostaw wody, energii, odbioru ścieków, wywozu śmieci, koszty robót budowlanych, bieżącej konserwacji, bieżących napraw i remontów (wraz z kosztami dokumentacji i kosztami administracyjnymi), koszty utrzymania i konserwacji instalacji i urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, koszty utrzymania zieleni, sprzątnięcia dróg, placów i chodników (w tym także wydatki na wynagrodzenia dla pracowników), podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, jak też koszty zarządzania nieruchomością, przy czym te ostatnie nie są tożsame ze wszystkimi kosztami działania administracji spółdzielni. Natomiast niektóre z kosztów ponoszonych przez spółdzielnię nie są bezpośrednio związane z nieruchomościami, ale dotyczą funkcjonowania spółdzielni i zalicza się tu przykładowo koszt procedur i postępowania wewnątrzspółdzielczego albo koszty związane z działalnością gospodarczą spółdzielni. Nawet jednak w przypadku tych kosztów, które pozwana teoretycznie jest zobowiązana uiszczać, powodowa Spółdzielnia nie udowodniła w należyty sposób, w jakiej wysokości B. D. ma je ponieść, ani też tego, że zostały one wydatkowane właśnie na nieruchomości będące mieniem przeznaczonym do wspólnego korzystania. Przedłożone zostały bowiem jedynie wybiórcze faktury potwierdzające zapłatę za usługi – prace wykonane na terenie osiedla, ale nie wskazano, jakich konkretnie nieruchomości te koszty dotyczą i kiedy zostały poniesione, co jest o tyle znaczące, że – jak

przyznała strona powodowa - część nieruchomości należących do Spółdzielni została zbyta. Przykładowo można tu zauważyć, iż nie zostały przedstawione chociażby odrębne dla poszczególnych nieruchomości ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego lub dokumenty potwierdzające utworzenie odrębnych funduszy remontowych dla każdej z nieruchomości, do prowadzenia których zobowiązuje art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 marca 2013 roku, I ACa 1028/12, LEX nr 1306050). Dodatkowo warto podnieść, że powodowa Spółdzielnia nie wyjaśniła w dostateczny sposób tego, co wpłynęło na ustalenie opłat dla jej członków w kwotach niższych niż dla właścicieli domów jednorodzinnych nieposiadających takiego statusu, powołując się tylko ogólnikowo na taką możliwość, wynikającą z dyspozycji art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który przewiduje, że pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Wszystkich omówionych wyżej okoliczności - niewątpliwie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. nie wykazała w toku postępowania, pomimo że na niej spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu. W sprawie o świadczenie pieniężne – a zatem i w przedmiotowym procesie – powód jest zobowiązany udowodnić zarówno zasadę powództwa, jak i jego wysokość. Strona powodowa jest zwolniona od przeprowadzania dowodów jedynie w wypadkach przewidzianych w przepisach postępowania, tj. w art. 228 – 231 k.p.c. i w art. 234 k.p.c. (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2004 r., IV CK 215/04, LEX nr 284219; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2004 r., IV CK 220/04, LEX nr 197659). Tymczasem, w ocenie Sądu Okręgowego powodowa Spółdzielnia nie sprostowała tej regule, przedkładając na uzasadnienie roszczenia niewystarczającą, bo fragmentaryczną dokumentację i nie przejawiając żadnej innej inicjatywy dowodowej - chociażby w postaci wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości, którego wiedza specjalna pozwoliłaby na zweryfikowanie prawidłowości ustalenia wysokości opłat żądanych przez stronę powodową.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

## ZARZĄDZENIE

(...)