

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 stycznia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanej J. Ś. na rzecz powoda R. Ś. kwotę 2824,11 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 14 lutego 2014 roku do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach procesu.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa raz zasądzenie kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Skarżąca podniosła zarzut naruszenia art. 713 k.c. w związku z § 5 umowy darowizny poprzez zastosowanie tego przepisu pomimo, że strony w umowie darowizny ustaliły prawo do „bezpłatnego korzystania z przedmiotowego lokalu w zakresie niezbędnym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych” pozwanej oraz poprzez uznanie, że opłaty na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej są „zwykłymi kosztami utrzymania rzeczy” w rozumieniu art. 713 k.c., a także zarzut naruszenia art. 60 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że zaprzestanie przez pozwaną regulowania należności związanych z korzystaniem z mieszkania nie stanowiło jej oświadczenia woli o odstąpieniu od zawartej z powodem w sposób dorozumiany umowy, na podstawie której pozwana dobrowolnie regulowała należności związane z korzystaniem z lokalu.

Podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 3 lipca 2015 roku powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanej i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Ustalenia faktyczne, jak również ocena prawna przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy, znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego.

Punktem wyjścia do rozważań nad zarzutami apelacji powinna się stać analiza stosunku prawnego łączącego strony w okresie za jaki powód domaga się od pozwanej zwrotu uiszczonych przez niego opłat na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Żądaniem pozwu objęty jest okres od października 2012 roku do października 2013 roku, w którym powód poniósł koszty eksploatacji mieszkania w łącznej wysokości 2824,11 złotych. Sąd I instancji doszedł w tym względzie do prawidłowego wniosku, że strony łączyła umowa użyczenia, co zresztą przyznaje w apelacji sama skarżąca. Dla określenia obowiązków biorącego do używania miarodajne są zatem przepisy art. 710 i nast. k.c. regulujące tę instytucję, a w szczególności przepis art. 713 k.c., zgodnie z którym jest on zobowiązany do ponoszenia zwykłych kosztów utrzymania rzeczy użyczonej. Za zasadny należy uznać także ten pogląd Sądu Rejonowego, zgodnie z którym opłaty na rzecz spółdzielni to w istocie koszty utrzymania rzeczy użyczonej, o których mowa w powołanym art. 713 k.c. Pozwana prezentując odmienne zapatrywanie usiłuje interpretować omawiane przepisy w korzystnym dla siebie kierunku w oderwaniu od całości kodeksowej regulacji umowy użyczenia. Skarżąca błędnie utożsamia bowiem zwykle koszty utrzymania lokalu ponoszone przez każdego jego dysponenta z czynszem w rozumieniu art. 659 § 1 k.c. stanowiącym przeciwieństwo formy odpłatności (wynagrodzenia) za korzystanie z lokalu charakteryzującą instytucję najmu. Tymczasem już z samego zestawienia art. 710 i 713 k.c. wynika, że ustawodawca wyraźnie rozróżnia te dwa pojęcia. Podzielając wyrażony przez pozwaną pogląd o nieodpłatnym charakterze użyczenia godzi się podkreślić, że art. 710 k.c. mówiący o oddaniu do bezpłatnego używania rzeczy nie posiada takiego znaczenia jakie przypisuje jemu skarżąca. Jego wykładni należy dokonywać z uwzględnieniem pozostałych przepisów, w tym zwłaszcza art. 713 k.c., który z uwagi na nieodpłatny charakter umowy użyczenia ogranicza obowiązki użyczającego i zarazem rozszerza zakres obowiązków biorącego do używania.

Uznać zatem trzeba, że koszty związane z rachunkami za czynsz należny spółdzielni należą do opłat związanych z normalnym korzystaniem z rzeczy. Do zwykłych kosztów nie są zaliczane te ciężary, których ponoszenie jest

niezależne od używania danego przedmiotu, a więc związane są z samym faktem istnienia rzeczy, np. podatki i inne ciężary publicznoprawne lub ubezpieczenie rzeczy. W ocenie Sądu Okręgowego nie budzi wątpliwości, że charakteru takiego nie posiadają opłaty poniesione w niniejszej sprawie przez powoda, których zwrotu domaga się od pozwanej. Taki kierunek wykładni wspiera dodatkowo choćby brzmienie art. 4 ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t. ze zm.), który wśród osób zobowiązanych do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali wymienia także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Prawdopodobności powyższego stwierdzenia w niczym nie podważa okoliczność, iż jest to zobowiązanie wobec spółdzielni i nie wynika ze stosunków obligacyjnych, albowiem omawiany przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sposób jednoznaczny łączy go z faktem samego korzystania z lokalu.

Wbrew zrzutom pozwanej dla ustalenia jej obowiązków związanych z kosztami utrzymania lokalu w okresie objętym pozwem nie mają znaczenia postanowienia umowy darowizny. Jak wynika z akt sprawy przysługujące powodowi spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu zostało w 2009 roku przekształcone w odrębną własność lokalu. Zgodnie zatem z art. 17¹⁶ ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222), który stanowi, że umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu, uprawnienie przysługujące pozwanej w oparciu o w § 5 umowy darowizny wygasło z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Od tego momentu sytuację prawną pozwanej kształtują przepisy dotyczące umowy użyczenia, którą strony zawarły w sposób konkludentny.

Z przyczyn przedstawionych w dotychczasowej części rozważań Sądowi Rejonowemu nie można także zarzucić naruszenia art. 60 k.c. Obowiązek pokrywania przez pozwaną kosztów na rzecz spółdzielni nie miał charakteru dobrowolnego, a zatem wobec braku odmiennej woli stron z mocy art. 713 k.c. obciążał on skarżącą. Z kolei z materiału dowodowego sprawy nie wynika, że strony doszły do porozumienia, na podstawie którego opłaty z tym związane miał ponosić powód.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z mocy art. 98 § 1 k.p.c. w związku z § 6 pkt 3 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U.2013.461 j.t.). Na koszty te złożyła się kwota 300 złotych kosztów zastępstwa procesowego.