

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 grudnia 2015 roku w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł. przeciwko: A. M. o zapłatę kwoty 1.245,69 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, przeciwko J. K. i M. K. o zapłatę kwoty 1.813,51 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2014 roku do dnia zapłaty oraz przeciwko E. C. i J. C. o zapłatę kwoty 1.280,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2014 roku do dnia zapłaty oraz przeciwko E. S. o zapłatę kwoty 1.827,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie przeciwko A. M. oddalił powództwa. Ponadto tytułem kosztów procesu Sąd zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł. na rzecz: A. M. kwotę 197 zł ; solidarnie na rzecz J. K. i M. K. kwotę 617 zł; solidarnie na rzecz E. C. i J. C. kwotę 197 zł oraz na rzecz E. S. kwotę 617 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. błąd w ustaleniach faktycznych w postaci przyjęcia, iż na działce gruntu nr (...) będącej składnikiem mienia należącego do powodowej Spółdzielni przeznaczanego do wspólnego korzystania jest posadowiony tylko budynek gospodarczo – administracyjny powodowej Spółdzielni i pominięcie ustalenia zlokalizowania na wskazanej nieruchomości pięciu miejsc postojowych ogólnodostępnych dla mieszkańców nieruchomości zabudowanej trzema budynkami mieszkalnymi przy ul. (...) w Ł. stanowiącymi mienie Spółdzielni i dla mieszkańców nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. (...) (w którym funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa i której członkami są pozwani). Błąd ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ ustalenie to doprowadziło do stwierdzenia, iż członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), w tym pozwani, nie korzystają z nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr (...) i w konsekwencji nie powinni ponosić wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem;

2. naruszenie przepisów prawa:

a) naruszenie przepisu prawa materialnego art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie powodowej Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania nie obejmują niektórych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, ponieważ nie są bezpośrednio związane z nieruchomościami, ale dotyczą funkcjonowania Spółdzielni takie jak: np. wynagrodzenia pracowników, świadczenia pracownicze, opłaty sądowe, usługi pocztowe, informatyczne, telekomunikacyjne, usługi prawne, podczas gdy wydatki te są bezpośrednio związane z zarządzaniem nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni przeznaczanego do wspólnego korzystania w części przypadającej na te nieruchomości;

b) naruszenie przepisu prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i nieuwzględnienie dowodu z dokumentu w postaci Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i bezpodstawne przyjęcie, iż niezasadne jest obciążenie pozwanych niektórymi z wydatków pośrednich kosztów – wynagrodzenia pracowników, Zarządu, Rady Nadzorczej, usługi pocztowe, prawne itp. – jako części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie powodowej Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania, podczas gdy z § 15 ust. 4 pkt. 2 i § 17 ust. 3 tegoż Regulaminu wynika sposób rozliczania tych wydatków na poszczególne nieruchomości zabudowane i niezabudowane według zasad wynikających z uchwalonego planu gospodarczo – finansowego i przepisów prawa podatkowego przy zastosowaniu w przypadku nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych przeznaczonych do wspólnego korzystania jako jednostki rozliczeniowej jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej działek gruntu;

c) naruszenie przepisu prawa procesowego – art. 233 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego – mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i nieuwzględnienie dowodu z dokumentu w postaci Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali oraz Statutu Spółdzielni i bezpodstawne przyjęcie, iż dokumenty te nie mają zastosowania do pozwanych jako członków powodowej Spółdzielni, podczas gdy dokumenty te mają zastosowanie do wszystkich członków powodowej Spółdzielni, a więc w tym do pozwanych, i określają zasady oraz sposób rozliczania wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania;

d) naruszenie przepisu prawa procesowego – art. 233 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego – mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dowolne przyjęcie na podstawie wyjaśnień Członka Zarządu – D. C. – złożonych w ramach przesłuchania stron – iż na działce gruntu m 63/19 stanowiącej składnik mienia należącego do powodowej Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania jest posadowiony tylko budynek gospodarczo administracyjny strony powodowej, podczas gdy na wskazanej działce gruntu jest zlokalizowanych również pięć miejsc postojowych ogólnodostępnych dla mieszkańców nieruchomości zabudowanej trzema budynkami mieszkalnymi przy ul. (...) w Ł. stanowiącymi mienie Spółdzielni i dla mieszkańców nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) (w którym funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa, której członkami są pozwani).

W oparciu o wskazane zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem każdego z pozwów, a także zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy nie stwierdza zarzucanego naruszenia przepisów prawa materialnego ani błędu w ustaleniach faktycznych. Ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny został przyjęty przez Sąd Odwoławczy za własny bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom z art. 233 § 1 k.p.c. i bez czynienia dalszych ustaleń materiał zgromadzony w postępowaniu w pierwszej instancji stał się podstawą orzeczenia Sądu drugiej instancji. Sąd I instancji nie popełnił również błędów w rozumowaniu w zakresie zarówno ustalonych faktów, jak też ich kwalifikacji prawnej, albowiem prawidłowo zinterpretował i zastosował odpowiednie przepisy prawa.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do przypisywanych Sądowi I instancji uchybień procesowych, gdyż z istoty rzeczy wnioski w tym zakresie determinują kierunek dalszych rozważań.

Sąd Okręgowy za bezzasadny uznał zarzut dopuszczenia się przez Sąd Rejonowy błędu w ustaleniach faktycznych, a także naruszenia art. 233 k.p.c., polegającego na nie uwzględnieniu w stanie faktycznym umiejscowienia na działce gruntu nr (...) pięciu miejsc parkingowych ogólnodostępnych, z których korzystają też członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej budynku położonego przy ul. (...) w Ł. i oparcie się w tym zakresie na wyjaśnieniach członka zarządu D. C. składającego zeznania w imieniu powoda w ramach przesłuchania stron.

Odnosząc się do powyższego zarzutu należy podkreślić, iż Sąd ma bowiem obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych, przy czym, co oczywiste, owe wnioski wyprowadza wyłącznie z materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Postawienie zatem zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego odmiennego stanu

faktycznego przyjętego nie w oparciu o dowody przedstawione Sądowi a quo, ale w oparciu o wiedzę, jaką strona posiadała, a która to nie wynikała ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a taką niewątpliwie było położenie na działce gruntu nr (...) pięciu miejsc parkingowych, z których mieliby korzystać między innymi pozwani. Powód nie wskazał żadnych dowodów, które powyższą okoliczność miałyby wykazywać. Powyższe potwierdza więc słuszność wyprowadzonych wniosków i dokonanych ustaleń przez Sąd Rejonowy w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym i o zeznania D. C. reprezentującej stronę powodową w przesłuchaniu. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż ustalenie umiejscowienia owych 5 miejsc parkingowych na działce, na której posadowiony jest budynek Spółdzielni o charakterze gospodarczo-administracyjnym nie mogło mieć żadnego wpływu na rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy – strona powodowa w żaden sposób nie udowodniła bowiem, aby z owych miejsc rzeczywiście korzystali członkowie Wspólnoty, a jeśli tak, to nie wykazała w jakim zakresie, nie wykazała wysokości wydatków, jakie ponosiła na utrzymanie tego parkingu - tym samym ów zarzut strony powodowej należało uznać za niezasadny.

Wbrew stanowisku skarżącego Sąd Rejonowy nie naruszył też art. 233 § 1 k.c. pomijając w stanie faktycznym ustalone w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w jego § 15 ust. 4 pkt 2 i § 17 ust. 3 zasady rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie powodowej Spółdzielni rozliczający je na poszczególne nieruchomości zabudowane i niezabudowane wg zasad wynikających z planu gospodarczo-finansowego. Nie stanowi bowiem o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, czy też pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym (postanowienie SN z 25 września 2014 roku w sprawie II CSK 727/13, Lex nr 1537557), a tych strona powodowa nie wskazała. Z rozważań prawnych Sądu Rejonowego wynika zresztą w sposób jednoznaczny, że dla wydania zaskarżonego rozstrzygnięcia nie kwestionowany przez Sąd Rejonowy w/w Regulamin nie miał znaczenia, gdyż podstawą prawną zaskarżonego rozstrzygnięcia był art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stąd też brak ustaleń co do jego treści w stanie faktycznym. Także w ocenie Sądu Okręgowego określony sposób rozliczenia kosztów w Regulaminie nie mógł mieć wpływu na rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawie bo po pierwsze regulamin ten został uchwalony w dniu 14 maja 2013 roku i z natury rzeczy nie obejmował sposobu rozliczenia kosztów za rok 2012, których powód również dochodził w niniejszym postępowaniu, a po drugie ów Regulamin jest aktem wewnętrznym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) – brak jest więc podstaw, aby poprzez art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wiązał on osoby, które są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni nie z tego tytułu, że są członkami spółdzielni (bo być nimi nie muszą) ale z tego powodu, że są właścicielami lokali. Z tych też względów i ten zarzut należało uznać za niezasadny.

Za niezasadny należało też uznać zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych. Wbrew twierdzeniom strony skarżącej także i Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Rejonowego, że podstawą prawną wynagrodzenia za korzystanie z mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania stanowić będzie wyłącznie art. 26 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych albo odrębna umowa zawarta pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a wspólnotą mieszkaniową, w przypadku jej zawarcia.

Należy bowiem zauważyć, iż art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma zastosowanie w sytuacji, gdy wszystkie lokale w budynku położonych w obrębie danej nieruchomości zostały wyodrębnione i wskazuje, że wówczas do praw i obowiązków właścicieli oraz zasad zarządzania nieruchomością wspólną znajdują wprost zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Powyższe oznacza więc, że ustaje reżim zarządu i administrowania wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w kontekście powyższego przepisu nie ma więc już znaczenia związaną z właścicielami lokali stosunkiem członkostwa ze spółdzielnią mieszkaniową, spółdzielnia bowiem w wyniku uwłaszczenia wszystkich lokali w danym budynku bądź budynkach traci prawo do dalszego wykonywania funkcji zarządcy budynku lub budynków. Należy przy tym zaznaczyć, iż skutek prawny, o którym wyżej, następuje z mocy samego prawa.

Tym samym należy więc i konsekwentnie przyjąć, że to wyłącznie artykuł 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przesądza o obowiązkach właścicieli lokali – inne przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie mają tu zastosowania. W tej sytuacji za bezpodstawne należy uznać twierdzenie, że art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regulujący obowiązki właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni kształtuje także obowiązki właścicieli lokali w budynku, w którym wszystkie lokale zostały wyodrębnione, albowiem w tym zakresie istnieje przepis szczególny – właśnie art. 26 ust. 2 – który, z uwagi na ustanie reżimu zarządu i administrowania wynikającego z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, reguluje dalsze relacje pomiędzy właścicielami lokali a spółdzielnią, uniezależniając je od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Powyższy pogląd, w chwili wyodrębniania lokali w budynku przy ul. (...) w Ł., zdawała się podzielać i powodowa Spółdzielnia, która w akcie notarialnym ustanawiającym odrębną własność lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia własności lokali na pozwanych w § 6 umowy wprost przywołała art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako podstawę prawną rozliczeń z właścicielami lokali w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które przeznaczone są do wspólnego korzystania. Taki też pogląd przyświecał niewątpliwie ustawodawcy, który w oparciu o art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obciążał właścicieli lokali jedynie takimi wydatkami za nieruchomości, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, tj. nieruchomości, z których członkowie wspólnoty mogą realnie korzystać aby móc w pełni wykonywać swoje prawo własności, po swoistym „oderwaniu” się od Spółdzielni.

Sąd Okręgowy podziela natomiast stanowisko strony powodowej, że w skład wydatków zakreślonych dyspozycją art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych czyli związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, mogą wchodzić również koszty pośrednie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w postaci np. usług pocztowych, bankowych, wynagrodzeń pracowniczych, pod tym jednakże warunkiem, że koszty te są związane bezpośrednio z przedmiotowymi nieruchomościami przeznaczonymi do wspólnego korzystania i że zostanie wykazane, iż zostały one w tym celu poniesione. Sąd Okręgowy nie widzi bowiem różnicy pomiędzy tzw. bezpośrednimi wydatkami poniesionymi na hydrofornie, czy drogę wewnętrzną, oraz wydatkami poniesionymi na wynagrodzenie pracowników, których praca związana jest z działaniem hydroforni, utrzymaniem porządku na drodze wewnętrznej – w obu przypadkach poniesione wydatki niewątpliwie służyły eksploatacji i utrzymaniu tych właśnie konkretnych nieruchomości i mieszczą się w dyspozycji art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie ma tu też znaczenia, czy owe wydatki zakwalifikujemy jako wydatki, czy też koszty – różnica w tych pojęciach odnosi się bowiem do etapu ich księgowania, a nie do samego faktu przeznaczenia środków pieniężnych na określony cel, którego to wykazanie ma właśnie w przedmiotowej sprawie kluczowe znaczenie dla skutecznego dochodzenia roszczeń w oparciu o art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pomimo jednakże podzielenia w tym zakresie poglądu skarżącego także i w tym przypadku zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnej tj. art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należało uznać za nieskuteczny, nie mający znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawie. Należało bowiem zauważyć, iż skarżący dochodząc w oparciu o art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w/w kosztów pośrednich eksploatacji, które w „Zestawieniu kosztów eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ...” za rok 2012 i rok 2013 nie udowodnił, iż były one poniesione rzeczywiście w celu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przeznaczonych do wspólnego korzystania. Ze zgromadzonych w sprawie dowodów wynika bowiem jednoznacznie, że strona powodowa obciążyła pozwanych wszelkimi kosztami związanymi z funkcjonowaniem Spółdzielni, w tym również administracji spółdzielni nie wykazując przy tym istnienia związku przyczynowego pomiędzy każdym z poniesionych wydatków a utrzymaniem lub eksploatacją mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez pozwanych. Powyższe oznaczało więc, iż nawet podzielenie stanowiska skarżącego o możliwości obciążenia pozwanych kosztami pośrednimi nie mogło przesądzić o zasadności dochodzonego przez powoda roszczenia w przedmiotowej sprawie – powód nie wykazał bowiem, że dochodzone przez niego wydatki zostały zużyte w celu utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania. Z tych też względów i ten zarzut należało uznać za nieskuteczny.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy uznał rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jako prawidłowe, co musiało na podstawie art. 385 k.p.c. skutkować oddaleniem w całości apelacji strony powodowej.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu i zasądził od przegrywającego spór powoda na rzecz pozwanej A. M. oraz solidarnie na rzecz E. C. i J. C. kwotę 90 zł, zaś na rzecz E. S. oraz solidarnie na rzecz J. K. i M. K. kwotę 300 zł. Kwoty te obejmowały jedynie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych, ustalone stosownie do § 6 pkt 2 i 3 i § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. - Dz. U. z 2013 roku, poz. 461) w zw. z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800).