

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 stycznia 2019 roku, wydanym sprawie o sygn. akt XVIII C 2233/18, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

- 1) oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., skierowane przeciwko S. F. i B. F. o zapłatę kwoty 8142,96 zł tytułem opłat za korzystanie z lokalu,
- 2) zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz S. F. i B. F. jako wierzycieli solidarnych kwotę 1817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości. Przedmiotowemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie:

- 1) art. 232 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na stwierdzeniu, że powód nie udowodnił zasadności i wysokości swojego roszczenia, podczas gdy powód złożył dowody na okoliczność potwierdzenia swojego żądania;
- 2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez dowolną, a nie wszechstronną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że dokumenty przedstawione przez powoda w toku niniejszego postępowania nie są wystarczające do ustalenia wysokości kosztów jakie pozwani są zobowiązani pokrywać z związku z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, w sytuacji gdy z tych dokumentów wprost wynika, w jakiej wysokości pozwani są obowiązani partycypować opisanych wyżej kosztach;
- 3) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie zawarcie w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku przyczyn dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi odmówił wiarygodności i mocy dowodowej uchwał powoda określających elementy składowe „czynszu”, który zobowiązani są uiszczać pozwani, w szczególności poprzez wyjaśnienie, czy rzezzone uchwały zostały podjęte zgodnie czy też nie z przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego, co powoduje, że powód nie jest w stanie ustalić, czy powództwo zostało oddalone z uwagi na fakt, że przedstawione dokumenty nie mogły stanowić podstawy do żądania od pozwanych należności czynszowych, bowiem zostały podjęte z naruszeniem określonych przepisów prawa, czy też, że dokumenty te, jako dokumenty prywatne w rozumieniu przepisów k.p.c., są niewystarczające do wykazania wysokości roszczenia objętego przedmiotowym powództwem, czy też obie te okoliczności wystąpiły łącznie.
- 4) art. 4 ust. 1<sup>1</sup> w zw. z art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2018 poz. 845) - dalej ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych - w zw. z art. 46 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2018 poz. 1285) - dalej Prawo spółdzielcze - w zw. z § 56 ust. 1 pkt 1 statutu powoda, poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że w niniejszej sprawie nie można rozstrzygnięcia wobec pozwanych opierać wyłącznie na aktach wewnętrznych powoda, te ich same z siebie nie obowiązują, bo brak jest legitymizującego je stosunku członkostwa, w sytuacji, gdy z przywołanych wyżej przepisów wprost wynika, że rada nadzorcza jest uprawniona do ustalenia wysokości kosztów i wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
- 5) art. 4 ust. 8 w zw. z art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że w przypadku ogólnikowego zakwestionowania przez stronę pozwaną wysokości roszczenia, Spółdzielnia Mieszkaniowa, która w procesie dochodzi należności związanych z kosztami i wydatkami lokalu od

osób niebędących członkami spółdzielni, zobowiązana jest do udowodnienia, że wysokość opisanych wyżej kosztów i wydatków została przez Spółdzielnię Mieszkaniową ustalona w sposób prawidłowy, w sytuacji, gdy Rada Nadzorcza powoda była uprawniona do ustalenia wysokości opłat w drodze uchwał, wysokość należnych opłat została określona uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni podjętymi na podstawie i w granicach powszechnie obowiązującego prawa, a Pozwani w toku niniejszego postępowania nie wskazali przyczyn dla których uznają, że:

- podjęte uchwały nie odzwierciedlają rzeczywistych okoliczności faktycznych co do kosztów i wydatków w odniesieniu do lokalu stanowiącego ich własność, pomimo przedstawienia przez powoda sposobu ustalenia opłat czynszowych dla lokalu stanowiącego własność pozwanych,

- powód nie był uprawniony do ustalenia wysokości kosztów i wydatków dla osób niebędących członkami spółdzielni.

W świetle tak podniesionych zarzutów powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na jego rzecz kwoty 8.142,96 zł wraz z odsetkami jak w pozwie, ewentualnie uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Wniósł też o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od powoda kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

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

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności zaznaczyć trzeba, że niniejsza sprawa rozpoznana została w postępowaniu uproszczonym, w którym apelacja ma charakter ograniczony, a celem postępowania apelacyjnego nie jest ponowne rozpoznanie sprawy, ale wyłącznie kontrola wyroku wydanego przez sąd I instancji w ramach zarzutów podniesionych przez skarżącego. Innymi słowy mówiąc, apelacja ograniczona wiąże sąd odwoławczy, a zakres jego kompetencji kontrolnych jest zredukowany do tego, co zarzuci w apelacji skarżący. Wprowadzając apelację ograniczoną, ustawodawca jednocześnie określa zarzuty, jakimi może posługiwać się jej autor i zakazuje przytaczania dalszych zarzutów po upływie terminu do wniesienia apelacji – co w polskim porządku prawnym wynika z art. 505<sup>9</sup> § 1<sup>1</sup> i 2 k.p.c. (tak w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07). Tym samym w ramach niniejszego uzasadnienia poprzestać należy jedynie na odniesieniu się do zarzutów apelacji, bez dokonywania analizy zgodności zaskarżonego rozstrzygnięcia z prawem w pozostałym zakresie.

Zarzuty podniesione w apelacji, w tym dotyczące naruszenia prawa procesowego (art. 232 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c.) odnoszą się do nieprawidłowego - zdaniem apelującego - uznania przez Sąd Rejonowy, iż roszczenie pozwu nie zostało wykazane co do wysokości. W świetle rozpatrywanej sprawy, zarzuty te nie są jednak uzasadnione.

W doktrynie i judykaturze panuje zgoda co do tego, iż z uwagi na przyznaną sądowi swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie wtedy, gdy podstawą rozstrzygnięcia uczyniono rozumowanie sprzeczne z zasadami logiki bądź wskazaniem doświadczenia życiowego. Dlatego w sytuacji, gdy na podstawie zgromadzonych dowodów możliwe jest wyprowadzenie konkurencyjnych wniosków co do przebiegu badanych zdarzeń, dla podważenia stanowiska orzekającego sądu nie wystarcza twierdzenie skarżącego o wadliwości poczynionych ustaleń odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości, ale trzeba podważyć prawidłowość dokonanej przez sąd oceny wskazując, że jest ona wadliwa w rozumieniu wyżej przytoczonym. W przeciwnym razie analizowany zarzut sprowadza się do polemiki ze stanowiskiem wyrażonym przez sąd, co jednak nie jest wystarczające do wzruszenia kwestionowanego rozstrzygnięcia (por. T. Ereciński w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, pod red. T. Erecińskiego, wyd. V, SIP Lex, tak też Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 4 sierpnia 2016r., I ACa 162/16; por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000r., V CKN 17/00; wyrok Sądu Apelacyjnego

w Szczecinie z dnia 25 stycznia 2018r., III AUa 367/17; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 stycznia 2018r., III AUa 518/17). Zdaniem Sądu Okręgowego, ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji jest swobodna, lecz na pewno nie dowolna. Sąd Rejonowy poddał analizie wszystkie dowody przedstawione przez strony postępowania (w tym uchwały, statut powoda) i odniósł się do nich w sposób kompleksowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd I instancji wyczerpująco wyjaśnił dlaczego uznał przedstawione przez powoda dowody za niewystarczające do uwzględnienia powództwa, a Sąd Okręgowy uznaje tę argumentację za prawidłową, o czym szerzej w dalszych rozważaniach. Tym samym nie można uznać zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w powyższym zakresie za uzasadniony.

Wbrew argumentacji apelanta, kwestionowane uzasadnienie zawiera ustalenie faktów uznanych przez Sąd pierwszej instancji za udowodnione z ich przywołaniem, ocenę dowodów, na których się oparł i przyczyny zakwestionowania innych dowodów, a także wyjaśnienie podstawy prawnej wraz z przytoczeniem przepisów i ich wykładni. Sąd II instancji nie dopatrzył się też tego typu niejasności, czy sprzeczności, które mogłyby zdyskwalifikować, czy też poważnie zakłócić możliwość kontroli toku rozumowania Sadu Rejonowego. Zarówno sama konstrukcja uzasadnienia, jak i jego poszczególne obszary spełniają wymogi określone w art. 328 § 2 k.p.c. i bez trudu pozwalają na weryfikację oraz ocenę zarówno ustaleń faktycznych, mocy dowodowej, jak i wywodów prawnych poczynionych przez tenże Sąd. Uzasadnienie zakwestionowanego orzeczenia stanowi pewną logiczną całość, która zawiera elementy wymagane przez prawo i prezentuje kwestie odnoszące się do ustaleń faktycznych i rozważań prawnych w zakresie podjętego rozstrzygnięcia. Stanowisko apelującego sprowadza się z kolei do polemiki z trafną i należyście uzasadnioną oceną zebranych dowodów dokonaną przez Sąd Rejonowy.

Należy zgodzić się z Sądem I instancji, że przedłożone przez powoda dokumenty, w postaci uchwał, czy statutu nie dowodzą zasadności zgłoszonego w pozwie roszczenia w danej wysokości, wobec czego zarzut naruszenia art. 232 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. również jest nietrafiony. Sąd Okręgowy nie neguje przy tym faktu, że pozwani, niebędący członkami powodowej Spółdzielni, są obowiązani, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845), 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. Sąd Rejonowy, wbrew stanowisku apelującego, także nie zakwestionował tej okoliczności. Sąd ten wyraził jedynie przyjęte w orzecznictwie oraz podzielane przez Sąd Okręgowy zapatrywanie, iż osobom niebędącym członkami spółdzielni, która ma prawo do lokalu w budynku należącym do spółdzielni, przysługuje w stosunku do tej spółdzielni ochrona oparta na zasadach ogólnych (por. m.in. wyrok SN z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 439/06). W związku zaś z brakiem uprawnień kontrolnych, jakie przysługują członkom spółdzielni, w stosunku do osób niebędących jej członkami konieczne jest szczególnie uważne zweryfikowanie żądanych przez powodową Spółdzielnię opłat i wydatków.

Na podstawie art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uznać należy, że zmianę wysokości opłat można kwestionować bezpośrednio na drodze sądowej, niezależnie czy kwestionującym jest członek spółdzielni czy właściciel lokalu niebędący członkiem. Nadto ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat, a przede wszystkim – samą wysokość opłat, spoczywa na spółdzielni. W związku z tym, iż pozwani zakwestionowali wysokość dochodzonych od nich opłat, Sąd I instancji dokonał weryfikacji ich zasadności, którą też Sąd Okręgowy w pełni aprobuje.

Powód poza uchwałami w przedmiocie obowiązujących opłat na daną jednostkę miary, w oparciu o które naliczył dochodzone pozwem kwoty oraz statutom nadającym mu prawo podejmowania przedmiotowych uchwał, nie przedstawił żadnych dowodów wykazujących, że przyjęte przez niego stawki mają swe rzetelne odbicie w ciężących na nim zobowiązaniach. W sytuacji zaś kwestionowania przez pozwanych wysokości dochodzonego roszczenia, poprzez co też i stawek przyjętych w obowiązujących pozwanych uchwałach, to na powodzie, jako stronie wywodzącej określone skutki prawne z danego faktu, ciążył obowiązek jego wykazania.

Sąd Okręgowy podziela przyjmowaną w orzecznictwie zasadę wiązania wysokości opłat z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na poszczególne lokale (por. np. uchwała SN z dnia 5 grudnia 1991 r., III CZP 127/91). Wysokość opłat eksploatacyjnych powinna zatem znajdować pokrycie w ponoszonych przez spółdzielnię

kosztach tak, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów (por. S. A., Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, (w:) Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz., komentarz do art. 4.)

W kontekście powyższego konieczne jest zatem zaoferowanie dowodów z dokumentów źródłowych, pozwalających na kontrolę prawidłowości oszacowania wielkości kosztów eksploatacji, tj. takich, które w sposób obiektywny pozwalałyby na stwierdzenie wysokości kosztów poniesionych na utrzymanie nieruchomości, np. rachunków, faktur, pokwitowań wypłat. Dokumentacja taka nie została jednak przedstawiona. Strona powodowa przedłożyła bowiem dokumenty przez nią wytworzone albo takie, na podstawie których nie sposób ustalić, czy dotyczą lokalu pozwanych. Sąd Rejonowy nie mógł zatem uznać dowodów zaoferowanych przez powoda za wystarczające do wykazania zasadności dochodzonego roszczenia. Są to dokumenty, które wobec treści zarzutów pozwanych i okoliczności sprawy, nie wnoszą nic do rozstrzygnięcia sprawy i jako takie nie znalazły odzwierciedlenia w jej stanie faktycznym. Fakty podlegające stwierdzeniu w oparciu o tak przedstawione dowody byłyby istotne dopiero wówczas, gdyby strona powodowa przedłożyła odpowiednie dokumenty źródłowe, na podstawie których można byłoby zweryfikować zasadność ustalenia opłat w danej wysokości, a określonych w przedłożonych dokumentach (m.in. uchwałach).

W świetle powyższego, zarzuty naruszenia prawa materialnego, podniesione w kontekście obrazu art. 4 ust. 1<sup>1</sup> w zw. z art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2018 poz. 845), wbrew zapatrywaniom apelującego, również były chybione.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy w punkcie 1. wyroku, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację strony powodowej jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na koszty te złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych, ustalone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).