

Sygn. akt II Ca 626/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2018 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie	SSA w SO Stanisław Łęgosz (spr.) SSR del. Jakub Ślęzak
Protokolant	st.sekr.sąd. Anna Owczarska

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2018 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.

przeciwko L. G. i E. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej L. G.

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 24 kwietnia 2018 roku, sygn. akt I C 1401/12

1. oddala apelację,
2. zasądza od Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Tomaszowie Maz. na rzecz adwokata E. Ś. kwotę 1.476 (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć) złotych tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej L. G. z urzędu w postępowaniu odwoławczym,
3. zasądza od pozwanej L. G. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSA w SO Stanisław Łęgosz SSR Jakub Ślęzak

Sygn. akt II Ca 626/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2018 r., w sprawie I C 1401/12 Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim zasądził od pozwanej L. G. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. kwotę 12.584,26 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 października 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Oddalił

powództwo w stosunku do E. G. i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

L. G. na podstawie przysługującego jej spółdzielczego prawa do lokalu korzysta z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w T., dla którego Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...). Lokal znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. - osiedle (...), przy czym L. G. nie jest członkiem w/w spółdzielni.

W okresie od maja 2011 roku do września 2012 roku L. G. nie uiszczała opłat za czynsz i media z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w T..

Zaległości wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w T. wynoszą:

- za maj 2011 roku - 580,63 zł;
- za czerwiec 2011 roku - 580,63 zł;
- za lipiec 2011 roku - 584,92 zł;
- za sierpień 2011 roku - 584,92 zł;
- za wrzesień 2011 roku - 584,92 zł;
- za październik 2011 roku - 584,92 zł;
- za listopad 2011 roku - 584,92 zł + 122,95 zł z tytułu rozliczenia wody;
- za grudzień 2011 rok - 584,92 zł + 1.284,34 zł z tytułu rozliczenia co;
- za styczeń 2012 roku - 611,22 zł;
- za luty 2012 roku - 611,22 zł;
- za marzec 2012 roku - 611,22 zł;
- za kwiecień 2012 roku - 626,35 zł;
- za maj 2012 roku - 626,35 zł;
- za czerwiec 2012 roku - 626,35 zł;
- za lipiec 2012 roku - 626,35 zł;
- za sierpień 2012 roku - 626,35 zł;
- za wrzesień 2012 roku - 640,45 zł;

Łączna wysokość zaległości wynosi 11.683,93 zł. Odsetki naliczone do dnia 30 września 2012 roku od w/w zaległości wynoszą 900, 33 zł.

W okresie od maja 2011 roku do września 2012 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) prawidłowo naliczała wysokość czynszu należnego z tytułu użytkowania lokalu nr (...) przy ul. (...) w T. przez jedną osobę.

Zgodnie z regulaminem rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. koszty gospodarki zasobami mieszkalnymi obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z obsługą eksploatacyjną, dostawą zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków, wywozem nieczystości stałych/śmieci, zużyciem energii elektrycznej na cele ogólne, podatkami od nieruchomości, opłatami za wieczyste użytkowanie oraz ubezpieczeniem majątkowym zasobów mieszkaniowych, robotami konserwacyjnymi, odpisami na fundusz remontowy, utrzymaniem dźwigów/windy, dostawą ciepła, spłatą zobowiązań długoterminowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych.

Rozliczenia kosztów obsługi eksploatacyjnej na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni tych lokali z wprowadzeniem współczynników korekcyjnych do ustalonych opłat eksploatacyjnych:

I i V - 0,95 /tj. parter i IV piętro

IV - 1,00/tj. III piętro

II i III - 1,05 /tj. I piętro (zajmowane przez pozwane) i II piętro

Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się w lokalach opomiarowanych tj. posiadających wodomierze wg ich wskazań, zaś dla lokali nie wyposażonych w wodomierze, ryczałtem w zależności od ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

Rozliczenia kosztów wywozu śmieci dokonuje się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

Koszty zużycia energii elektrycznej zużytej do oświetlenia nieruchomości /powierzchni wspólnej/ rozlicza się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu.

Rozliczenia pozostałych kosztów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

Zgodnie z uchwałami Zarządu Spółdzielni z dnia 18 grudnia 2010 roku oraz z dnia 21 września 2011 roku stawki opłat eksploatacyjnych dla wszystkich budynków zlokalizowanych w osiedlu (...) wynosiły 1,14 /m² miesięcznie.

Zgodnie z uchwałami Zarządu Spółdzielni z dnia 15 grudnia 2010 roku oraz z dnia 14 grudnia 2011 roku, wysokości stawek opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków wynosiły:

a) od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku;

- woda -3,16/m³;
- ścieki - 3,78 zł/m³

b) od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku

- woda - 3,39 zł/m³;
- ścieki - 4, 31 zł/m³;

Zgodnie z uchwałą Zarządu Spółdzielni z dnia 14 marca 2012 roku, obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2012 roku do 31 grudnia 2012, wysokości stawek opłat za wywóz nieczystości stałych dla osiedla (...) obowiązujących w roku 2011 roku zostały utrzymane w tej samej wysokości i wynosiły - 7,96 zł od osoby.

Zgodnie z uchwałami Zarządu Spółdzielni z dnia 25 maja 2011 roku, z dnia 7 marca 2012 roku i z dnia 8 sierpnia 2012 roku wysokości zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania wody w lokalach mieszkalnych wynosiły:

centralne ogrzewanie:

- a) od 1 maja do 30 czerwca 2011 roku - 2,06 zł/m² za miesiąc
- b) od 1 lipca 2011 roku do 31 marca 2012 roku - 2,10 zł/m² za miesiąc
- c) od 1 kwietnia 2012 roku do 31 sierpnia 2012 roku - 2,16 zł/m² za miesiąc
- d) od 1 września 2012 roku do 30 września 2012 roku - 2,27 zł/m² za miesiąc

podgrzanie wody:

- a) od 1 maja 2011 roku do 30 czerwca 2011 roku - 14,80 zł/m³
- b) od 1 lipca 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku - 15,00 zł/m³
- c) od 1 stycznia do 31 marca 2012 roku - 15,00 zł/m³
- d) od 1 kwietnia 2012 roku do 31 sierpnia 2012 roku - 16,50 zł/m³
- e) od 1 września 2012 roku do 30 września 2012 roku - 17,33 zł/m³

Zgodnie z uchwałą Zarządu Spółdzielni z dnia 17 grudnia 2007 roku wysokość opłat abonamentowych wodomierzy dla osiedla (...) od dnia 1 stycznia 2008 roku do 30 września 2012 roku wynosiła - 0,16 zł za lokal miesięcznie.

Dnia 12 września 2012 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wezwała pozwane L. G. i E. G. do zapłaty kwoty 11.043,48 złotych z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego plus odsetki od nieterminowych wpłat w wysokości 697,88 złotych, przy czym zaległość tę obliczono na dzień 31 sierpnia 2012 roku.

E. G. - córka L. G. - w okresie od maja 2011 roku do września 2012 roku nie mieszkała w lokalu przy ul. (...) w T.. Lokal ten opuściła w 1999 roku i zajmowała lokal przy ul. (...) w T..

Stosownie do § 13 pkt 14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. uchwalonego w dniu 26 czerwca 2010 roku (uchwała nr (...)) członek spółdzielni jest zobowiązany niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.

L. G. nie zgłaszała do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zmian dotyczących liczby osób zamieszkujących pod wskazanym adresem.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o uznany za wiarygodny materiał dowodowy, a w tym o przedłożone przez strony dokumenty, których autentyczność nie była kwestionowana w loku postępowania, zeznania świadków, które były stanowcze, spójne, logiczne i konsekwentne oraz opinie (pisemną i ustną) biegłego z zakresu wyceny czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i grunty, które zdaniem Sądu zostały sporządzone w sposób rzetelny i fachowy, a zawarte w nich wnioski były wolne od uchybień natury logicznej i merytorycznej.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo wytoczone przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w T. przeciwko pozwanej L. G. jest zasadne, natomiast przeciwko pozwanej E. G. podlega ono oddaleniu.

Zgodnie z art. 4 ust. 1¹ Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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, z zastrzeżeniem art. 5. Zgodnie z art. 4 ust. 4 cytowanej ustawy właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

Spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane są do prowadzenia ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości, z uwzględnieniem specyfiki ich działalności wynikającej z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. W oparciu o treść art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd spółdzielni ma obowiązek prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz ewidencji funduszu remontowego.

W świetle powyższego oraz w oparciu o ustalenia stanu faktycznego, zasadnym jest twierdzenie strony powodowej, że L. G. zamieszkująca w lokalu mieszkalnym przy ul (...), z uwagi na przysługujące jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, winna partycypować w kosztach związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jej lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Była ona zatem również obowiązana do uiszczania należnych opłat za korzystanie z zajmowanego lokalu w okresie od maja 2011 roku do września 2012 roku.

Sporna w niniejszej sprawie była także wysokość kwoty należnej Spółdzielni z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w okresie od maja 2011 roku do września 2012 roku obejmująca obsługę eksploatacyjną, dostawę zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych/śmieci, zużycie energii elektrycznej na cele ogólne, podatki od nieruchomości, roboty konserwacyjne, odpisy na fundusz remontowy, utrzymanie dźwigów/windy oraz dostawę ciepła. W świetle powyższego należy stwierdzić, że strona powodowa udowodniła, że łączna wysokość zaległości z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu wg stanu na dzień 30 września 2012 roku wynosiła 11.683,93 zł i jest to kwota netto nie uwzględniająca odsetek, które na dzień 30 września 2012 roku wynosiły 900. 33 zł. Opłaty te zostały naliczone przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uchwałami zarządu Spółdzielni. Ustalenia powyższe wynikają z wiarygodnej opinii biegłego w dziedzinie wyceny czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i grunty, który legitymuje się właściwym wykształceniem do sporządzania opinii w przedmiotowym zakresie. Sąd zważył przy tym, że zgodnie z w/w opinią biegłego opłaty te zostały wyliczone przy ustaleniu, że lokal ten jest zajmowany przez jedną osobę.

W tym stanie rzeczy, wobec brzmienia art. 6 k.c. w ocenie Sądu strona powodowa wykazała w niniejszym postępowaniu zarówno wysokość dochodzonego roszczenia jak i podstawę jego dochodzenia w stosunku do zajmującej lokal pozwanej L. G., która nie wykazała tak braku swojej odpowiedzialności, jak i nieprawidłowości rozliczeń.

Z uwagi na powyższe Sąd zasądził od pozwanej L. G. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. kwotę 12.584, 26 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 października 2012 roku, o kosztach procesu w tej części orzekając na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Zgodnie z art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za opłaty związane z użytkowaniem lokalu odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi

członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa nie wykazała jednak, że w okresie od maja 2011 roku do września 2012 roku E. G. zamieszkiwała lokal przy ul. (...) wspólnie z L. G.. Wobec wyraźnego stanowiska pozwanych E. G. i L. G., które zaprzeczyły tej okoliczności, jak również w aspekcie stanowczych i konsekwentnych zeznań stawających świadków, Sąd uznał że okoliczność wspólnego zamieszkiwania pozwanych w lokalu nie została udowodniona.

Z tych też względów orzekł jak w punkcie 2. wyroku oddalając powództwo w stosunku do E. G. i zasądzając od powódki na jej rzecz zwrot kosztów procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Od powyższego wyroku w części uwzględniającej powództwo apelację złożyła pozwana L. G..

Wyrokowi temu zarzuciła naruszenie prawa procesowego art. 3, 233, 328 k.p.c. przez wydanie wyroku bez rozważenia całego materiału dowodowego.

Występując z tym zarzutem wносиła o uchylenie wyroku w punkcie 1 i tym zakresie przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie jest uzasadniona, a podniesiony w niej zarzut jest chybiony.

Wbrew twierdzeniom skarżącej sąd pierwszej instancji rozważył cały zebrany w sprawie materiał dowodowy, który został zaprezentowany przez strony w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Zgłoszony w apelacji zarzut jest zarzutem gołosłownym, a z treści apelacji nie się da się nawet wywieść, jaki to materiał dowodowy sąd pierwszej instancji miał pominąć. Z uzasadnienia apelacji wynika natomiast, że skarżąca uznaje za błędne naliczenie należności, których wysokość zależy od ilości zamieszkujących osób. W jej ocenie, w przypadku zajmowanego przez nią mieszkania zostały one naliczone od dwóch osób. Tymczasem sąd pierwszej instancji ustalił, że w mieszkaniu nie przebywała córka skarżącej E. G.. Wobec tego żądanie strony powodowej było o 50% zawyżone.

Powyższe stanowisko było przez pozwaną przedstawione już przed sądem pierwszej instancji. Kwestia ta była przedmiotem wyjaśniania przez sąd pierwszej instancji, co też znalazło odzwierciedlenie w pisemnym uzasadnieniu wyroku.

Wypada zatem przypomnieć, że biegły dopuszczony przez sąd pierwszej instancji stwierdził, że opłaty których wielkość zależy od ilości osób zamieszkujących w mieszkaniu, w przypadku mieszkania skarżącej i okresu czasu objętego dochodzonym roszczeniem, zostały ustalone przy uwzględnieniu, że w mieszkaniu zamieszkuje tylko jedna osoba – skarżąca (k. 363).

Skarżąca nie akceptowała wniosków opinii biegłego J. K., jednakże nie zdołała skutecznie podważyć opinii. Podkreślić również należy, że nie wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Wobec powyższego apelacja pozwanej nie może odnieść zamierzonego skutku i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSA w SO Stanisław Łęgosz SSR Jakub Ślęzak