

Sygn. akt: IV Ca 987/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSO Waclaw Banasik

Sędziowie SO Małgorzata Szeromska

SO Renata Wanecka (spr.)

Protokolant sekr. sądowy Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 marca 2016 r. w P.

sprawy z powództwa **E. O.**

przeciwko **(...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Płocku z dnia 5 października 2015 r.

sygn. akt I C 854/15

1. zmienia zaskarżony wyrok i zasądza od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. na rzecz powoda E. O. kwotę 1.635,12 zł (jeden tysiąc sześćset trzydzieści pięć złotych i dwanaście groszy) z odsetkami ustawowymi od 22 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 82 zł (osiemdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;
2. zasądza od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. na rzecz powoda E. O. kwotę 82 zł (osiemdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu za II instancję.

Sygn. akt IV Ca 987/15

UZASADNIENIE

E. O. w pozwie złożonym 22 grudnia 2014r. domagał się zasądzenia na jego rzecz od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej kwoty 1.635,12 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 22 grudnia 2014r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem lokalu użytkowego znajdującego się w budynku wielolokalowym zarządzanym przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w P., która pobiera od niego opłatę za działalność kulturalno – oświatową, mimo że w tym wypadku przysługuje mu odrębna własność lokalu, a nie spółdzielcze prawo do lokalu.

Pozwana nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że skoro E. O. jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej w P., to na podstawie art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma obowiązek ponosić opłatę za działalność społeczną, kulturalną i oświatową spółdzielni.

Wyrokiem z 5 października 2015r. Sąd Rejonowy w Płocku oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

E. O. posiada lokal użytkowy numer (...), usytuowany na nieruchomości wielolokalowej, położonej w P., przy ul. (...), której Spółdzielnia jest współwłaścicielem i która znajduje się w związku z tym w zarządzie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P., zgodnie z treścią art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Powodowi przysługuje również status członka (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P..

Sąd I instancji wskazał, że celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin. Stosownie do treści art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze - spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nie ograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Spółdzielnie mieszkaniowe stanowią swoisty typ spółdzielni, których status prawny reguluje ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Według treści art. 1 ust. 6 cytowanej ustawy - spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszej ustawy, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu.

Ponadto Sąd podniósł, iż zgodnie z treścią art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, iż członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. W przypadku osób fizycznych nie musi ona mieć zdolności do czynności prawnych lub choćby ograniczonej zdolności do czynności prawnych, niemniej jednak w stosunku do członków spółdzielni mieszkaniowych nie mających zdolności do czynności prawnych albo mających ograniczoną zdolność do czynności prawnych obowiązują postanowienia art. 15 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze, w myśl których nie mogą być oni członkami organów spółdzielni, a w walnym zgromadzeniu biorą udział przez swoich ustawowych przedstawicieli.

Na gruncie niniejszej sprawy strony nie kwestionowały faktu, iż powód E. O. został włączony w poczet członków pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P.. Powód domagał się jedynie zwrotu uiszczonych na rzecz spółdzielni mieszkaniowej kwot z tytułu opłat na działalność kulturalno - oświatową spółdzielni. Jak wynika z treści art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi.

Właściciele lokali, niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią. W oparciu o wskazaną podstawę prawną (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa może swobodnie prowadzić działalność kulturalno - oświatową dla członków Spółdzielni i ich rodzin. Zgodnie z treścią art. 66 ust. 5 statutu, członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię. Na gruncie działalności kulturalno - oświatowej przekłada się to na możliwość korzystania przez członka spółdzielni i jego rodziny nieodpłatnie z szerokiej oferty działalności prowadzonej przez spółdzielnię w tym zakresie. Zgodnie z § 66 ust. 9 statutu, jednostką rozliczeniową pozostaje m.in. m² powierzchni użytkowej lokalu i ta jednostka została przyjęta do rozliczeń także kosztów działalności społeczno - wychowawczej (...).

Zdaniem Sądu Rejonowego, w świetle obowiązujących przepisów nie ma z punktu widzenia tej opłaty znaczenia, czy dany lokal posiada status lokalu na prawie spółdzielczym, czy status lokalu stanowiącego odrębną własność. Wysokość stawki za 1 m² na fundusz społeczno - wychowawczy została ustalona uchwałą numer (...) z 26 stycznia 2000r. Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. w sprawie ustalenia wysokości stawki opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych i użytkowych, przy czym stawka ta dla lokali użytkowych wynosi 0,37 zł / m², co wynika z załącznika numer 2 do uchwały.

Sąd podkreślił, że członkostwo w Spółdzielni wiąże się zarówno z przywilejami, jak i obowiązkami. Powód, wstępując w poczet członków Spółdzielni, zapoznał się ze statutem, jak również zaakceptował go, tym samym winien respektować wynikającego z tego obowiązki. Dlatego też, Sąd Rejonowy oddalił powództwo, jako bezzasadne.

Apelację od wyroku złożył E. O., zaskarżając go w całości i zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie:

- art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i wyprowadzenie z ich analizy wniosków sprzecznych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, przyjmując, iż Spółdzielnia, mając określone ramy działalności przez Statut, na pewno ich przestrzega,

- art. 328 § 2 kpc poprzez wadliwe sporządzenie uzasadnienia do wyroku i brak ustalenia faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których nie uwzględnił dowodów przedstawionych przez powoda oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku;

2. naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 405 kc i art. 410 § 2 kc w zw. z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP, mimo posiadanej wiedzy, że lokal powoda nie jest w zarządzie pozwanej.

Powołując się na powyższe, powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Ponadto wniósł o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. w odpowiedzi na apelację, wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Na rozprawie 16 marca 2016r. pozwana z ostrożności procesowej podniosła, że nie jest już bezpodstawnie wzbogacona, ponieważ opłaty na działalność oświatowo – kulturalną są wydawane na bieżąco.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo:

E. O. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, znajdującego się w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. i jest członkiem on tej spółdzielni. Ponadto powód jest właścicielem lokalu użytkowego położonego przy ul. (...), dla którego w Sądzie Rejonowym w Płocku prowadzona jest księga wieczysta (...). W budynku przy ul. (...) znajduje się łącznie trzynaście wyodrębnionych lokali, z których dwanaście stanowi własność osób fizycznych, jeden należy do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P.. (bezsporne, wypis z rejestru gruntów i budynku k: 22)

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. sprawuje zarząd nieruchomością wspólną położoną w P. przy ulicy (...). (bezsporne)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Należy zgodzić się z zarzutem powoda, że Sąd naruszył art. 328 § 2 kpc, ponieważ uzasadnienie wyroku zostało sporządzone dość lakonicznie, w szczególności analiza przepisów prawa materialnego została przeprowadzona pobieżnie. Niemniej jednak uchybienia te nie dyskwalifikują zaskarżonego wyroku, ponieważ mimo pewnych niedostatków uzasadnienia, Sąd II instancji jest w stanie rozpoznać apelację powoda.

Z kolei zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc - zdaniem Sądu Okręgowego – jest nietrafny. Z uzasadnienia apelacji wynika, iż E. O. kwestionuje ustalenie, iż (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa faktycznie prowadzi działalność kulturalno – oświatową, podczas gdy przepisy, na które powołał się Sąd I instancji, wskazują jedynie na możliwość prowadzenia takiej działalności. Wprawdzie konstrukcja uzasadnienia wyroku nie pozwala na jasne wyodrębnienie ustaleń faktycznych i oceny prawnej, niemniej jednak nie można przyjąć, iż Sąd I instancji dokonał takiego ustalenia.

Okoliczność ta nie była przedmiotem oceny, ponieważ E. O. podniósł zarzut niewykonywania działalności oświatowo – kulturalnej dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczność ta ma znaczenie uboczne.

Sąd Okręgowy nie podziela oceny prawnej Sądu I instancji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013.1222 – j.t.), jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

Ponieważ wszystkie lokale w budynku przy ul. (...) w P. zostały wyodrębnione (choć jeden z nich należy do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P.), to właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. Zatem od momentu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu stosuje się ustawę o własności lokali, art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie ma w tym wypadku zastosowania, zaś przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują pobierania opłat na działalność oświatowo - kulturalną. Art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali przewiduje, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Z kolei art. 14 cyt. wyżej ustawy stanowi, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację; opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; wydatki na utrzymanie porządku i czystości; wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Ponadto zgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, właściciele lokali są 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. Zatem z chwilą zaistnienia zdarzenia prawnego, wymienionego w art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niektóre nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, służą do wspólnego korzystania z udziałem właścicieli lokali w nowo utworzonej wspólnocie mieszkaniowej, np. drogi osiedlowe, budowle energetyczne, grunt, przez który przechodzą sieci uzbrojenia terenu, wspólne śmietniki. W takim przypadku w pokrywaniu wydatków, ale związanych tylko z eksploatacją i utrzymaniem wspomnianych nieruchomości, uczestniczy także - na takich samych zasadach, jak osoby wymienione w art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - ogół właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Podsumowując, (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. nie miała podstaw prawnych do pobierania opłat na prowadzenie działalności kulturalno – oświatowej od E. O., jako właściciela wyodrębnionego lokalu użytkowego, mimo że jest on członkiem spółdzielni. Natomiast nie ma przeszkód do pobierania od niego takich opłat w związku z przysługującym mu spółdzielczym prawem do innego lokalu, należącego do zasobów (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P..

Z tych przyczyn należy uznać, że kwota 1.635,12 zł, stanowiąca równowartość opłat na działalność kulturalno – oświatową za okres od grudnia 2011r. do listopada 2014r. (45,42 zł x 36 miesięcy), stanowi świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 kc.

Zarzut pozwanej, że nie jest już wzbogacona kosztem powoda, jest spóźniony, ponieważ został on podniesiony dopiero na etapie postępowania odwoławczego (art. 383 kpc).

Powód wezwał Spółdzielnię do zwrotu nienależnego świadczenia w piśmie z 24 listopada 2014r. Pozwana otrzymała je najpóźniej 9 grudnia 2014r., ponieważ taką datą opatrzona została odpowiedź (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P., skierowana do E. O.. Dlatego też żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wytoczenia powództwa, tj. od 22 grudnia 2014r. jest uzasadnione w świetle art. 455 kc i art. 481 § 1 kc.

O kosztach procesu w I instancji Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kc. Powód poniósł opłatę od pozwu w wysokości 82 zł i taką kwotę należało zasądzić na jego rzecz od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P..

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok, stosując art. 386 § 1 kpc, o kosztach procesu za II instancję (opłata od apelacji w wysokości 82 zł) rozstrzygając w myśl art. 98 § 1 kpc.