

Sygn. akt V Ca 2996/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Waldemar Beczek**

po rozpoznaniu w dniu **7 grudnia 2012 r.** w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko A. W. i P. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 2 marca 2012 r., sygn. akt XVI C 153/11

oddala apelację.

Sygnatura akt V Ca 2996/12

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wystąpiła przeciwko A. W. oraz P. W. o zapłatę kwoty 6801,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu nieuregulowanych należności za opłaty wynikające z własności lokalu mieszkalnego, znajdującego się w zasobach powodowej Spółdzielni oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Powódka wskazała, że pozwani posiadają zadłużenie na kwotę 5.825,28 zł wraz z odsetkami ustawowymi na dzień 16 lutego 2011 r. w wysokości 976,30 zł. O obowiązku zapłaty powód zawiadomił pozwanych pismem z dnia 13 listopada 2009 r. Pozwani, mimo wezwania ich do zapłaty, należnych opłat nie uiścili.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że Spółdzielnia narusza przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez wprowadzenie zróżnicowanych opłat w zależności od tego czy lokator jest członkiem Spółdzielni, czy nie. Wskazali, że regularnie opłacają koszty na rzecz Spółdzielni.

Sąd Rejonowy (...) w Warszawie wyrokiem z dnia 2 marca 2012 roku, w sprawie sygn. akt XVI C 153/11 zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 6.801,58 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 lutego 2011 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałej części oraz zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 1.558 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą tego orzeczenia były następujące ustalenia i rozważania:

Pozwanym A. W. oraz P. W. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), które pozostawało w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. Pozwani nie byli członkami powodowej Spółdzielni.

W powodowej Spółdzielni obowiązywał Statut uchwalony w dniu 19 stycznia 2008 r., na mocy którego do kompetencji Rady Nadzorczej Spółdzielni należało między innymi rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale (§ 59 ust. 1 Statutu).

Zgodnie z § 41 ust. 5 Statutu właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, byli obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które zostało przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te mieli wykonywać przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z uwzględnieniem § 74, na mocy którego Zarząd Spółdzielni był zobowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości dwie ewidencje: przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego.

W § 73 ust. 1-3 Statutu postanowiono, że pożytki z nieruchomości wspólnej służyć miały pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem. Wskazano, że pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej po uwzględnieniu obowiązkowych obciążeń podatkowych, Spółdzielnia mogła przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej. Ustalono także, że prawo do wyżej wymienionych pożytków przysługiwało wyłącznie członkom Spółdzielni.

Na podstawie postanowień tego Statutu Rada Nadzorcza powódki wydała uchwałę Nr (...) z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie określenia opłat dla osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługiwały spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, uchwałę Nr (...) z dnia 6 marca 2008 r. oraz uchwałę Nr (...) z dnia 8 kwietnia 2009 r. w sprawie określenia jednostkowych stawek kosztów eksploatacyjnych opłat administracyjnych, podatkowych i usług komunalnych oraz wpłat (odpisów) na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni na lata 2008 i 2009, uchwałę Nr (...) w sprawie stawek jednostkowych kosztów eksploatacji podstawowej, usług komunalnych, opłat administracyjno - podatkowych oraz odpisów na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni na 2010 rok, uchwałę Nr (...) w sprawie zmiany stawek jednostkowych kosztów usług komunalnych wywozu nieczystości w nieruchomościach Spółdzielni na 2010 rok, jak również uchwałę Nr (...) w sprawie stawek jednostkowych kosztów eksploatacji podstawowej, usług komunalnych, opłat administracyjno - podatkowych oraz odpisów na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni na 2011 rok.

Ustalone przez powoda stawki opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy były jednakowe dla wszystkich właścicieli lokali. Jednakże w przypadku właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni część tych kosztów była pokrywana z dochodów Spółdzielni osiągniętych z prowadzenia własnej działalności gospodarczej.

W dniu 13 listopada 2009 r. powodowa Spółdzielnia wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 3.984,69 zł z tytułu zaległych opłat za użytkowany lokal wraz z odsetkami.

Pozwani do dnia wyrokowania nie uiszcili należnych opłat za użytkowanie lokalu.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji stwierdził, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zasady, a co do wysokości podlegało ochronie w zakresie niższym od żądania, tj. jedynie z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał przede wszystkim na treść art. 4 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym osoby niebędące 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 oraz na treść art. 5 ust. 1 tej ustawy, w myśl którego pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z ust. 2 pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Sąd I instancji wskazał, że na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powodowa Spółdzielnia uchwaliła w dniu 19 stycznia 2008 r. swój Statut, w którym ustalono zasady pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych przez lokatorów niebędących członkami Spółdzielni. Sąd Rejonowy podniósł również, że kompetencję do uchwalania regulaminów, rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale przyznano Radzie Nadzorczej Spółdzielni. Na mocy § 73 ust. 2 i 3 Statutu postanowiono zaś, co zauważył Sąd I instancji, że pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni po uwzględnieniu obowiązkowych obciążeń podatkowych, Spółdzielnia mogła przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, prawo do wymienionych pożytków przysługiwało jednak wyłącznie członkom Spółdzielni.

Sąd I instancji ocenił, że rozróżnienie ustawowe finansowej sytuacji osób będących i niebędących członkami spółdzielni jest całkowicie zrozumiałe. Stwierdził także, iż członkowie spółdzielni zgodnie z ustawą mają określone obowiązki, których nie posiadają osoby trzecie jak m.in. uiszczenie wpisowego, wkładu, wykonywania uchwał spółdzielni. Sąd I instancji podniósł, że rekompensatę za dodatkowe obciążenia stanowi możliwość korzystania z przychodów organizacji, której są członkami, zaś uprawnień takich nie posiadają osoby niebędące członkami spółdzielni, gdyż ich obowiązki ograniczają się do ponoszenia opłat za własne lokale oraz części wspólne nieruchomości, z których korzystają.

Sąd Rejonowy wskazał, że podstawę roszczeń Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w zakresie żądania od A. W. oraz P. W. kwoty 6.801,58 zł, stanowiły akty prawa wewnątrzspółdzielczego w postaci uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni określających jednostkowe stawki kosztów eksploatacyjnych opłat administracyjnych, podatkowych i usług komunalnych oraz wpłat (odpisów) na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach.

Sąd I instancji zważył również, że kwestie związane z ustaleniem nieistnienia bądź stwierdzeniem nieważności uchwał Rady Nadzorczej powodowej Spółdzielni, znajdowały się poza zakresem jego kognicji z uwagi na treść art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 17 pkt 4² k.p.c.

W toku postępowania zdaniem Sądu Rejonowego, pozwani nie przedstawili żadnych merytorycznych argumentów w celu zakwestionowania wyżej wymienionych uchwał koncentrując się wyłącznie na kwestii nierównomiernego obciążenia osób zobowiązanych do opłat.

Ponieważ wyżej wymienione uchwały Rady Nadzorczej nie zostały zaskarżone wraz ze Statutem, stanowiły one w ocenie Sądu I instancji źródło praw i obowiązków lokatorów powodowej Spółdzielni, przez co pozwani stali się dłużnikami, co do opłat wynikających z wymienionej wyżej uchwały. Sąd Rejonowy uznał zatem, iż roszczenie powodowej Spółdzielni było zasadne, zarówno co do kwoty powstałej z tytułu nieuiszczonych opłat za użytkowany lokal, jak i odsetek.

Zdaniem Sądu I instancji w żądaniu pozwu doszło do dwukrotnego naliczenia odsetek od tych samych kwot; najpierw, po obliczeniu odsetek ustawowych, skapitalizowano je i dodano do zaległości, co stanowiło w sumie 6.801 zł 88 gr jako kwotę główną roszczenia i od tej kwoty należało dochodzić odsetek - w takim też zakresie uwzględniono wszystkie te żądania w pozwie. W takim stanie niesprawiedliwione było jednak w ocenie Sądu Rejonowego żądanie powódki, aby - pomimo skapitalizowania odsetek i wytoczenia powództwa o nie - żądać jeszcze raz tych samych odsetek w postaci nieskapitalizowanej, czego domagała się w pozwie przez sformułowanie żądania tych odsetek od poszczególnych kwot

miesięcznych i dat ich wymagalności. Udzielenie ochrony w tym zakresie oznaczałoby, jak wskazał Sąd I instancji, że zasądziłby dwukrotnie te same odsetki - raz w wielkości skapitalizowanej, a raz nieskapitalizowanej, dlatego też w części co do podwójnego żądania odsetek powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § k.p.c. oraz art. 99 k.p.c.

Orzeczenie to zostało zaskarżone w całości apelacją pozwanych, którzy wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności naruszenie i błędną wykładnię art. 4 ust. 1, art. 4 ust. 4¹, art. 4 ust. 6³ i 6⁴, art. 4 ust. 7, 7¹ i 8 oraz art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przez przyjęcie, że powódka może ustalać dla osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, dowolnej wysokości opłaty, oraz że powódka nie ma obowiązku zawiadamiać o zmianie wysokości opłat ani uzasadniać tych zmian, jak również, iż powódka nie ma obowiązku udowadniania zasadności dokonanej zmiany wysokości opłat;
2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie, że powódka spełniła prawidłowo wszelkie swoje obowiązki wskazane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące terminu informowania o zmianach opłat i uzasadnianiu tych zmian, jak również, iż powódka prowadzi działalność gospodarczą, co w żadnym stopniu nie wynika z zebranego materiału.

Wskazując na te zarzuty apelujący wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa, oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych,

ewentualnie:

2. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż zarzuty w niej podniesione nie uzasadniają uwzględnienia zawartych w niej wniosków apelacyjnych.

Przede wszystkim należy bowiem podnieść – czego skarżący zdają się nie zauważać – że pomiędzy stronami toczyło się już postępowanie, w którym domagali się ustalenia, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W., nie przysługują od nich żądane należności, których Spółdzielnia dochodzi w niniejszym procesie i powództwo to zostało oddalone przez Sąd Rejonowy (...) w Warszawie wyrokiem z dnia 15 października 2010 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I C 1035/09, od którego apelacja powodów oddalona została wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 16 lutego 2011 roku, wydanym w sprawie sygn. akt V Ca 119/11.

Oddalając powództwo ww. sprawie, sygn. akt I C 1035/09 Sąd Rejonowy (...) w Warszawie ustalił, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. działała w ramach obowiązującego porządku prawnego, żądając opłat od powodów, które były kwestionowane w tamtym procesie w oparciu o podjęte uchwały Rady Nadzorczej, a wyrażoną co do podstawy faktycznej żądania ocenę, podzielił Sąd Okręgowy w Warszawie oddalając apelację powodów od wydanego przez Sąd Rejonowy wyroku.

W sprawie tej przesądzone również, że ww. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą, dochody z której dzieli ze swoimi członkami, skutkiem czego żądanie od nich opłaty na fundusz remontowy, są niższe niż opłaty na ten sam cel, żądane od osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Różnice w opłatach, które kwestionowali powodowie w tamtej sprawie – będący pozwanymi w sprawie niniejszej – zostały w sposób jednoznaczny wyjaśnione ze wskazaniem odpowiednich regulacji prawnych, zaś zastrzeżenia powodów (w niniejszej sprawie pozwanych), zostały ocenione negatywnie poprzez oddalenie ich powództwa.

Mając na uwadze powyższy wyrok Sądu Rejonowego (...) w W. z dnia 15 października 2010 roku, wydany w sprawie sygn. akt I C 1035/09, który pozostawał poza kontrolą niniejszego Sądu, Sąd Okręgowy stwierdza, że Sąd I instancji rozpoznając niniejszą sprawę, w świetle art. 365 § 1 kpc będąc związany podstawą faktyczną orzeczenia, wydanego w sprawie sygn. akt I C 1035/09, zasadnie uwzględnił powództwo w zaskarżonym zakresie.

Tej oceny apelujący skutecznie nie podważyli, gdyż prawidłowość żądanych od nich należności nie podlegała ponownemu badaniu w niniejszym postępowaniu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy stwierdza, że wydając zaskarżony wyrok, Sąd Rejonowy nie naruszył żadnego z przepisów wskazanych w apelacji.

Z tych też względów Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanych na podstawie art. 385 kpc.