

Sygn. akt IV Ca 31/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Łochowski

Protokolant: Martyna Perzyńska

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko W. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie z dnia 23 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 449/12

oddala apelację.

Sygn. akt IV Ca 31/13

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, szczegółowo opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k.202-203) i przyjmuje je za własne. Stan faktyczny w niniejszej sprawie nie jest zresztą sporny. Strony różniły się jedynie w ocenie skutków prawnych nieuzyskania przez powodową spółdzielnię mieszkaniową pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym znajduje się lokal pozwanego.

Sąd I instancji dokonał jednak, co do zasady, prawidłowej oceny zasadności powództwa, chociaż nie ze wszystkimi argumentami sformułowanymi w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku można się zgodzić.

Nie ma sporu co do tego, że strony w dniu 30 kwietnia 2004 r. zawarły umowę nr (...) o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (umowa – k.45). W umowie tej powodowa spółdzielnia ustanowiła na rzecz pozwanego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...), położonego w budynku D przy Al. (...) w W. (§ 1 ust. 1 i 2 umowy – k.45).

Poza sporem jest, że do chwili wydania zaskarżonego wyroku skarżąca spółdzielnia nie uzyskała pozwolenia na użytkowanie ww. budynku (protokół rozprawy z dnia 31 maja 2012 r. – k.181-182). Powód nie przedstawił również takiego pozwolenia w postępowaniu odwoławczym, mimo wskazania w apelacji, iż pozwolenie zostało już uzyskane (apelacja – k.210).

Bezsporne jest również to, że pozwany nie uiszcza na rzecz powodowej spółdzielni opłat eksploatacyjnych, w części dotyczącej funduszu remontowego (sprzeciw pozwanego od nakazu zapłaty – k.61).

Wymaga przypomnienia, że zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. Nr 119 z 2003 r., poz. 1116 ze zm. – dalej, jako: „u.s.m.”) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani 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 zgodnie z postanowieniami statutu.

Natomiast, stosownie do treści art. 6 ust. 3 u.s.m. spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Trzeba także zwrócić uwagę na obowiązujący od dnia 31 lipca 2007 r. przepis art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 u.s.m., w oparciu o który zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 u.s.m.; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Fundusz remontowy służy więc w istocie utrzymaniu nieruchomości (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 marca 2013 r., I ACa 1028/12, LEX nr 1306050). Tym samym, opłaty na fundusz remontowy, mieszczą się w zakresie opłat z tytułu „utrzymania nieruchomości” w rozumieniu art. 4 ust. 1 u.s.m. (por. także E.Bończak-Kucharczyk: Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów, Warszawa 2002, s.72).

Nie budzi wątpliwości, że opłaty za korzystanie z lokalu powinny być tak ustalone, by odpowiadały rzeczywistym kosztom eksploatacji lokalu. Sąd Okręgowy podziela pogląd, że członek spółdzielni może kwestionować zasadność dochodzenia przez spółdzielnię opłat eksploatacyjnych w określonej wysokości. W takim wypadku ciężar dowodu, że zostały one ustalone zgodnie z obowiązującymi normami, spoczywa na spółdzielni mieszkaniowej (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r., IV CK 215/04, LEX nr 284219 i tam cyt. orzecznictwo).

W niniejszej sprawie, pozwany zarzucał, że brak jest podstaw do obciążania go opłatami na fundusz remontowy z uwagi na niezakończenie procesu budowlanego dotyczącego budynku, w którym znajduje się ten lokal. W konsekwencji, to na powodowej spółdzielni spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających obciążenie pozwanego opłatami (w części dotyczącej funduszu remontowego) w dochodzonej w niniejszej sprawie wysokości (art. 6 k.c.).

Zatem, kwestią kluczową w niniejszej sprawie nie jest – jak to ujął Sąd Rejonowy – dopuszczalność obciążenia członka spółdzielni mieszkaniowej opłatami na fundusz remontowy, w wypadku, gdy lokal mieszkalny, do którego temu członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu znajduje się w budynku niedopuszczonym do użytkowania z uwagi na nieuzyskanie pozwolenia na użytkowanie, ale ustalenie, czy powodowa spółdzielnia wykazała, że służy jej wobec pozwanego w oparciu o art. 4 ust. 1 u.s.m. roszczenie w określonej wysokości.

Rację ma bowiem pozwany, podnosząc, że żaden przepis nie uzależnia dopuszczalności obciążania członka spółdzielni opłatami na fundusz remontowy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku (apelacja – k.210-210v). Innymi słowy, przepis art. 4 ust. 1 u.s.m. nie pozwala na różnicowanie obowiązków członków spółdzielni z tego punktu widzenia.

Co więcej, jak trafnie zauważył skarżący, obowiązek „utrzymania i eksploatacji”, a więc również ponoszenia kosztów remontów, dotyczy nie tylko budynku, w którym znajduje się lokal członka spółdzielni, ale także innych „nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni” (zob. art. 4 ust. 1 u.s.m.). Członek spółdzielni ma zatem obowiązek pokrywać także koszty remontu np. budynku, w którym znajduje się administracja (zarząd) spółdzielni oraz innych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni – chodników, ulic itp. Brak zatem podstaw do wiązania obowiązku

ponoszenia opłat na rzecz funduszu remontowego tylko i wyłącznie z potrzebami remontowymi budynku, w którym znajduje się lokal członka.

Nadto, nie ulega wątpliwości, że fundusz remontowy może być gromadzony w związku z przyszłymi (przewidywanymi lub planowanymi) remontami. Aktualny brak potrzeby, czy też możliwości wykonania remontu w danym budynku nie jest argumentem na rzecz niepobierania od członków spółdzielni, zamieszkujących w tym budynku opłat na fundusz remontowy. Oczywiście jest przecież, że w każdym budynku prędzej, czy później będzie musiał zostać przeprowadzony remont. Spółdzielnia jest zatem uprawniona do gromadzenia środków na ten cel, przewidując konieczność wykonania remontu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06, OSNC nr 12 z 2007 r., poz. 180).

W tym zakresie trafny jest podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 4 ust. 1 u.s.m. (pkt I. apelacji – k.209v).

Nie oznacza to jednak, że zaskarżone rozstrzygnięcie jest błędne. W okolicznościach niniejszej sprawy powód powinien bowiem udowodnić, że istnieją podstawy do obciążania pozwanego opłatami na fundusz remontowy w określonej wysokości (art. 6 k.c.). W tym kontekście znaczenie ma fakt, iż budynek, w którym znajduje się lokal pozwanego nie uzyskał pozwolenia na użytkowanie. W świetle przepisu art. 55 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. Nr 243 z 2010 r., poz. 1623 ze zm. – dalej, jako: „p.b.”) nie jest zatem możliwe użytkowanie tego budynku. Pozwany nie może zatem korzystać ze swojego lokalu w celach mieszkaniowych.

Nie sposób jednak zgodzić się z tezą, że wykluczone jest przeprowadzenie remontu takiego budynku. Zgodnie z art. 3 pkt 8 p.b. remont polega na wykonywaniu w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji. Jeżeli zatem w danym budynku prace budowlane w sensie faktycznym zostaną zakończone, to mimo nieuzyskania pozwolenia na użytkowanie, po upływie pewnego czasu może być konieczne wykonanie prac remontowych w takim budynku.

Trzeba jednak zgodzić się z pozwanym, że co do zasady koszty wybudowania budynku (zadania inwestycyjnego) w części przypadającej na dany lokal powinny zostać pokryte wkładem budowlanym (art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m.). Zasadą powinno być zatem finansowanie wszystkich prac w budynku do czasu zakończenia inwestycji z wkładu budowlanego. Przy czym zakończenie inwestycji musi być w takim wypadku utożsamiane z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku. Dopiero wówczas można bowiem stwierdzić, że proces inwestycyjny się zakończył i możliwe jest przystąpienie do użytkowania budynku (uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k.204).

W konsekwencji, obciążenie pozwanego opłatami na fundusz remontowy byłoby uzasadnione, gdyby w przedmiotowym budynku istniała obecnie lub w przewidywalnej przyszłości potrzeba wykonania tego rodzaju prac remontowych, które nie mogłyby być pokryte z wkładu budowlanego. Powód jednak nie tylko nie przedstawił żadnych dowodów na tę okoliczność, ale nawet nie sformułował w tym zakresie jakichkolwiek twierdzeń. Podobnie powodowa spółdzielnia nie przytoczyła żadnych twierdzeń, ani dowodów co do potrzeb remontowych związanych z innymi nieruchomościami spółdzielni. Nie sposób zatem uznać, że dochodzone w niniejszej sprawie opłaty na fundusz remontowy odpowiadają rzeczywistym kosztom utrzymania lokalu pozwanego.

Powództwo podlegało zatem oddaleniu, nie ze względu na niedopuszczalność obciążenia pozwanego opłatami na fundusz remontowy, ale z uwagi na niewykazanie przez powodową spółdzielnię zasadności obciążenia pozwanego tymi opłatami w dochodzonej wysokości (art. 6 k.c.). Tym samym, należy uznać, że zaskarżony wyrok mimo częściowo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

W tym stanie rzeczy rozważanie pozostałych zarzutów apelacji jest zbędne. Ewentualne naruszenie wskazanych w apelacji przepisów (k.209v) nie mogło mieć bowiem wpływu na wynik sprawy.

Dlatego też, Sąd Okręgowy na podstawie art. 505<sup>12</sup> § 3 k.p.c. oddalił apelację powoda, jako bezzasadną.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.