

Sygn. akt IV Ca 1285/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Małgorzata Truskolaska-Żuczek (spr.)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 21 września 2016 r. w Warszawie

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

przeciwko H. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie

z dnia 23 marca 2016 roku, sygn. akt I C 1988/15

1. oddała apelację;

2. zasądza od H. M. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek

(...).

Małgorzata Truskolaska-Żuczek

Sygn. akt IV Ca 1285/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego H. M. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 1.651,23 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 lipca 2015 r. do dnia zapłaty (punkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt II) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 176,60 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu (punkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany w dniu 20 kwietnia 2004 r. nabył prawo własności nieruchomości – budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, położonego przy ul. (...) w W.. Powodowa Spółdzielnia (poprzednio – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)) z siedzibą w W.) przeniosła na pozwanego użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...). Ponadto Spółdzielnia ustanowiła nieodpłatną, nieograniczoną w czasie służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomości położone w W. przy ul. (...), stanowiące drogi wewnętrzne na rzecz użytkowników wieczystych nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o nr (...), tj. na rzecz pozwanego. Pozwany oświadczył, że z dniem 02 kwietnia 2004 r. powstał po jego stronie obowiązek ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją

przedmiotów niniejszej umowy, a w szczególności obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni (drogi osiedlowe, oświetlenia osiedla itd.). Pozwany nie jest członkiem powodowej Spółdzielni.

W okresie od dnia 01 września 2007 r. do dnia 28 lutego 2013 r. pozwany tytułem opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia powodowej Spółdzielni dokonał wpłat w łącznej kwocie 5.550 zł.

W piśmie z dnia 20 grudnia 2012 r. skierowanym do pozwanego powódka poinformowała, że na dzień 31 grudnia 2012 r. na koncie jego lokalu istnieje zadłużenie w wysokości 2.094 zł plus odsetki w wysokości 374,42 zł i wezwała go do zapłaty kwoty 2.468,42 zł do dnia 15 stycznia 2013 r. Wskazała, że brak zapłaty w podanym terminie spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części dotyczącej kwoty 1.651,23 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 lipca 2015 r. do dnia zapłaty. W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia, który w ocenie Sądu okazał się zasadny.

Pozwany jako właściciel domu jednorodzinnego, niebędący członkiem powodowej Spółdzielni, jest zobowiązany 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 powinien wykonywać przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni - w myśl art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (usm). Dla istnienia obowiązku uiszczania przez pozwanego opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni nie ma decydującego znaczenia to, czy on sam faktycznie z nich korzysta, a ważne jest jedynie to, czy dane nieruchomości są przeznaczone do wspólnego użytku.

Pozwany korzysta z nieograniczonej w czasie, nieodpłatnej służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działki stanowiące drogi wewnętrzne, a zarazem mienie powódki. Spór między stronami procesu sprowadzał się do obowiązku pozwanego regulowania opłat eksploatacyjnych za nieruchomości Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Pozwany w toku postępowania podnosił, że jego nieruchomość jest odrębna, samodzielna, niezależna i nie mająca związku z inną nieruchomością, a pozwany nie jest w żaden sposób powiązany z powodową Spółdzielnią.

Pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) i właścicielem postawionego na tej nieruchomości domu jednorodzinnego, która wchodzi w zakres terytorialny powodowej Spółdzielni, co wynika z treści aktu notarialnego z dnia 20 kwietnia 2004 r. oraz mapki sytuacyjnej nieruchomości KW (...) z projektowanym podziałem. W tej sytuacji nie ma znaczenia, że pozwany nie jest związany z powódką żadnym stosunkiem obligacyjnym. Pozwany nie kwestionował, że korzysta z dróg wewnętrznych, stanowiących drogi dojazdowe m. in. do jego nieruchomości. Powódka podnosiła, że ponosi koszty takie jak: opłata za użytkowanie wieczyste gruntu tych działek, podatek od nieruchomości, sprzątanie zewnętrzne, wywóz pojemników segregacji śmieci, koszty ochrony.

W ocenie Sądu powodowa Spółdzielnia udowodniła w jakiej wysokości pozwany powinien ponieść koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości będących mieniem przeznaczonym do wspólnego korzystania. Powodowa Spółdzielnia załączyła regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobem lokalowym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. i ustalenia opłat za korzystanie z lokali. Obowiązek pozwanego pokrywania kosztów zarządu nieruchomościami, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, wynika wprost z § 12 pkt 5 regulaminu.

Pozwany nie kwestionował, że korzysta z infrastruktury poza obrębem swojego domu, która wchodzi do zasobów powodowej Spółdzielni. We wcześniejszym okresie regulował na rzecz powódki opłaty z tytułu kosztów zarządu nieruchomościami, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, a zaprzestanie ich regulowania w pełnej wysokości wynikało z faktu zakwestionowania wydatków na ochronę mienia spółdzielni oraz z faktu wzrostu wysokości

tych opłat. Świadczy to o tym, że pozwany akceptował ciążyący na nim obowiązek płatności na rzecz Spółdzielni opłat eksploatacyjnych, a dopiero w późniejszym czasie uznał go za niezasadny.

Sąd nie podzielił podniesionego przez pozwanego zarzutu, że roszczenie dochodzone przez powódkę nie jest udowodnione co do wysokości. Z przedstawionych przez pełnomocnika powódki uchwał Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. wynika wprost wysokość naliczanych przez powódkę opłat. Przedłożone do akt zestawienie wysokości opłat od września 2007 roku do dnia 28 lutego 2013 roku jest prawidłowe i odpowiada treści wyżej wskazanych uchwał.

Pozwany, który - jak twierdził - nie zgadzał się z wysokością ustalonych opłat, mógł domagać się zmiany ich wysokości na drodze sądowej (art. 8 ust. 4 usm w zw. z art. 189 kpc).

Sąd - uwzględniając podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia - zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.651,23 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 lipca 2015 r. do dnia zapłaty. Powództwo w pozostałej części podlegało oddaleniu z uwagi na skutecznie podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia powódki (art. 117 § 2 kc w zw. z art. 118 kc). Sąd zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.651,23 zł uwzględnił wpłaty dokonane przez pozwanego w okresie od kwietnia 2010 roku do lutego 2013 roku. Na kwotę 1.651,23 zł składa się należność główna w wysokości 1.467,75 zł oraz odsetki ustawowe w kwocie 183,48 zł za brak płatności w terminie.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od kwoty 1.651,23 zł Sąd orzekł na podstawie art. 481 kc. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 17 lipca 2015 r., bowiem powódka nie przedłożyła do akt sprawy dowodu doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty z dnia 20 grudnia 2012 r. O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 100 kpc.

W złożonej apelacji pozwany zaskarżył wyrok w części, tj. w zakresie punktu I i punktu III. Zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 289 § 1 kc; mające wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 230 kpc i art. 229 kpc; naruszenie prawa materialnego, tj. art. 4 ust. 4 oraz art. 4 ust. 7 usm, art. 4 ust. 8 usm w zw. z art. 6 kc. Zarzucił ponadto mające wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 338 § 1 kpc w zw. z art. 353² kpc; naruszenie prawa materialnego, tj. art. 481 § 1 kc. Wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie kosztów procesu od powódki na rzecz pozwanego za obie instancje według norm przepisanych oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu wyegzekwowanej od pozwanego przez powódkę kwoty 4.500 zł na mocy art. 338 § 1 kpc w zw. z art. 353² kpc.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów z tytułu zastępstwa prawnego za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, jako nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji oraz ich ocenę prawną.

Sprawa niniejsza – z uwagi na przedmiot sporu i jego wartość – rozpoznawana była w postępowaniu uproszczonym. W postępowaniu takim apelację można oprzeć na zarzutach wymienionych enumeratywnie w treści art. 505⁹ § 1¹ pkt 1 i 2 kpc, tj. naruszeniu prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie lub naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Zarzuty apelacji nie podważają trafności rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Rejonowy.

Sąd I instancji trafnie uznał, że pozwany ma obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie pozwanej Spółdzielni.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 4 usm 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.

Przepis ten ma zastosowanie przede wszystkim do właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej. Ponownie podnieść jednak należy – co wyjaśniano także w orzecznictwie Sądu Najwyższego – że przepisy tej ustawy dotyczące lokali stosuje się odpowiednio do właścicieli domów jednorodzinnych, niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 listopada 2010 r., IV CNP 32/10).

Znajduje to także potwierdzenie w przepisach samej ustawy: art. 2 ust. 3 usm stanowi, że do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.

W świetle powyższych rozważań uznać należy, że art. 4 ust. 4 zd. 2 usm, określający obowiązek uiszczania tzw. opłat eksploatacyjnych, znajdzie zastosowanie także w stosunku do pozwanego – właściciela domu jednorodzinного położonego w granicach terytorialnych Spółdzielni, ale niebędącego jej członkiem.

Podkreślić należy, że fakt, iż pozwany nie jest członkiem Spółdzielni, nie wpływa na spoczywający na nim obowiązek uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, a zarzuty skarżącego w tym zakresie nie zasługują na uwzględnienie.

Wskazać należy także, że pozwany zobowiązał się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości, a w szczególności kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni (drogi osiedlowe, oświetlenie osiedla, itd.) już w § 3 aktu notarialnego z dnia 20 kwietnia 2004 r.

Nieruchomość należąca do pozwanego położona jest w granicach osiedla zarządzanego przez powodową Spółdzielnię Mieszkaniową. Korzysta on m. in. (na co wskazują zresztą jednoznacznie jego zeznania) z dróg wewnętrznych znajdujących się na osiedlu, prowadzących do dróg publicznych. Nie może budzić zatem wątpliwości, że powinien partycypować w kosztach utrzymania pewnych elementów infrastruktury służących do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Reasumując – nie ma racji skarżący, że ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie znajdzie zastosowania w niniejszej sprawie. Na jej podstawie pozwana Spółdzielnia miała prawo obciążać pozwanego opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni.

Pozwany zakwestionował w apelacji wysokość kwoty dochodzonej pozwem wobec jej nieudowodnienia, zarzut ten uznać należy jednak w ocenie Sądu Okręgowego za bezzasadny. Stosownie bowiem do treści art. 4 ust. 4 usm żądane przez Spółdzielnię koszty, których zwrotu się domaga, muszą być skonkretyzowane, tzn. wynikać z dokumentacji źródłowej odnoszącej się do konkretnych składników mienia Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla. Dowody zgromadzone w toku postępowania w ocenie Sądu Okręgowego wskazują, że powodowa Spółdzielnia udowodniła wysokość kwoty dochodzonej pozwem. Świadczą o tym załączone do akt uchwały dotyczące wysokości opłat eksploatacyjnych za mienie spółdzielni, wywóz śmieci itp., faktury wskazujące na wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie wspólne. Wskazać należy, że także Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobem lokalowym SM (...), obowiązujący w Spółdzielni od dnia 17 sierpnia 2010 r., reguluje kwestie związane między innymi z kosztami eksploatacji części wspólnych nieruchomości, określając również co składa się na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, definiując także pojęcie części wspólnych nieruchomości oraz mienia spółdzielni.

Sąd Rejonowy słusznie zauważył również, że pozwany nie zaskarżył żadnej z uchwał Spółdzielni dotyczącej ustalenia opłat eksploatacyjnych - chociaż miał taką możliwość. Zgodnie z art. 4 ust. 8 usm zasadność zmiany wysokości opłat mogą kwestionować bezpośrednio na drodze sądowej również właściciele niebędący członkami spółdzielni.

Powodowa Spółdzielnia określiła sposób i zasady naliczania opłat eksploatacyjnych obciążających pozwanego zgodnie z zasadami wynikającymi z regulaminu spółdzielni oraz obowiązujących uchwał. W ocenie Sądu Okręgowego pozwany nie zakwestionował skutecznie prawidłowości i wysokości dochodzonego roszczenia.

Właściciele domów jednorodzinnych znajdujących na terenie spółdzielni mają obowiązek, o którym mowa w art. 4 ust. 4 usm, właśnie z tego względu, że mają prawo do korzystania z elementów infrastruktury spółdzielni mieszkaniowej. Bez znaczenia przy tym pozostaje fakt, czy pozwany w rzeczywistości korzysta z tej infrastruktury. Trudno jest bowiem oczekiwać od powódki ustalenia, z których części wspólnych pozwany korzysta i w jakim zakresie. Przyjęcie takiej konstrukcji byłoby sprzeczne z treścią art. 4 ust. 4 usm, nakładającego również na właścicieli domów jednorodzinnych obowiązek partycypowania w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem wszystkich nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności Sąd Okręgowy oddalił apelację jako niezasadną - na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 505¹⁰ § 1 i 2 kpc.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 98 § 1 i § 3 kpc w zw. z § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804).

Małgorzata Truskolaska-Żuczek