

**Sygn. akt V Ca 2998/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Bożena Miśkowiec**

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu **3 grudnia 2012 r.** w Warszawie

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

przeciwko A. M. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 13 lipca 2012 r., sygn. akt I C 232/12

**oddala apelację**

**sygn. akt V Ca 2998 /12**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o zasądzenie od A. M. (1) kwoty 3.478,06 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 6 października 2011 roku Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie.

Pozwany A. M. (1) wniósł sprzeciw, zaskarżył orzeczenie w całości podnosząc, że bez opóźnień wnosi należne opłaty z tytułu czynszu, zaś roszczenie powoda, oparte jest na nieuzasadnionej, niespodziewanej podwyżce czynszu z kwoty 315,59 zł w sierpniu 2009 roku na 560,40 zł od września 2009 roku.

Wyrokiem z dnia 13 lipca 2012 r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń oraz rozważań poczynionych przez Sąd I instancji.

A. M. (1) od maja 2010 roku zajmuje lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w W. znajdujący się w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., nie jest członkiem powodowej spółdzielni.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 13 lipca 2009 r. w sprawie podwyżek stawek opłat dla podmiotów nie będących członkami (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) ustalona została opłata eksploatacyjna w wysokości 4,02 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, a zaliczka na poczet kosztów funduszu remontowego w wysokości 4,00 za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

A. M. (1), kilkakrotnie wnosił o uwzględnienie jego trudnej sytuacji i nie naliczanie podwyższonego czynszu od 1 września 2009 r. oraz zwrócił się o wskazanie podstawy prawnej na jakiej decyzja dotycząca podwyższenia opłat została podjęta.

A. M. (1) regularnie wpłacał (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w okresie od sierpnia 2010 r. do sierpnia 2011 r. comiesięcznie należności związane z korzystaniem z lokalu. W okresie od sierpnia 2010 r. do września 2010 roku wpłaty wynosiły 315,59 zł miesięcznie, następnie do listopada 341 zł., w sierpniu wpłata została dokonana w wysokości 360 zł.

Pismem z dnia 25 lutego 2011 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wezwała A. M. (1) do zapłaty kwoty 3.061,63 zł z należnymi odsetkami od dnia zapłaty z tytułu niezapłaconego czynszu za użytkowanie lokalu. Stan zadłużenia został wyliczony na dzień 30 czerwca 2011 r.

Sąd I instancji wywiódł, że złożone przez powoda dokumenty, w szczególności kalkulacje stawek oraz uchwała z 13 lipca 2009 roku, nie były wystarczające do wykazania wysokości roszczenia w zakresie objętym sporem stron. Spółdzielnia nie złożyła bowiem dokumentów obrazujących rzeczywistą wielkość przychodów i pożytków z działalności gospodarczej i ich rozdysponowania w celu pokrycia należności przypadających na członków powoda, a także statutu określającego zasady postępowania w takim przypadku. Zważył zatem, że powództwo podlegało oddaleniu.

Podniósł, że Spółdzielnia roszczenie skierowane przeciwko A. M. (2) w uzasadnieniu pozwu określiła jako zapłatę „należności czynszowej”, powołując się jednocześnie i wyłącznie na fakt zajmowania przez pozwanego lokalu znajdującego się w jej zasobach. Powódka nie wskazała, jaki miałby być aktualnie tytuł prawny, na podstawie którego pozwany zajmuje przedmiotowy lokal we wskazanym czasie, w szczególności by przysługiwało mu spółdzielcze prawo do tego lokalu, prawo własności, bądź jego najem.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż w oparciu o istotę normy wynikającej z art. 232 k.p.c. i kontradiktoryjnego charakteru postępowania procesowego to strona jest odpowiedzialna za wynik procesu poprzez przedstawianie faktów i dowodów na poparcie swojego stanowiska. Zważył, że mógł jedynie przyjąć, iż podstawa prawna żądania powodowej spółdzielni może wynikać z art. 4 ust 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, określającego obowiązki osób faktycznie korzystających z lokalu. Przy czym zgodnie z art. 6 k.c., powołanym już art. 232 k.p.c. oraz art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ciężar udowodnienia wysokości opłat, a zatem też ich różnicowania pomiędzy członkami i nie członkami, obciążał powoda.

Sąd Rejonowy wywiódł, że ustalony stan faktyczny wskazuje, iż pozwany faktycznie zajmował w spornym okresie lokal znajdujący się w zasobach powoda i ponosił obciążające go z tego tytułu należności w podanej wysokości. Powódka nie zdołała jednak wykazać, ile owa należność winna wynosić i czy rzeczywiście pozwany nie ponosił całości obciążających go kosztów, w szczególności wykazać wysokości różnicy pomiędzy należnościami obciążającymi członków powódki i osób, takich jak pozwany, nie mających tego statusu. Sąd Rejonowy nie mógł zapoznać się ze statutem powoda, stanowiącym zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podstawę określenia i ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z lokalu będącego w zasobach spółdzielni mieszkaniowej. W ocenie Sądu Rejonowego, nie przedstawiono danych ekonomicznych stanowiących podstawę ustalenia wysokości przedmiotowej należności, w tym jej zróżnicowania pomiędzy członkami spółdzielni i osobami nie będącymi nimi.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódła powódka, zaskarżając wyrok w całości wniosła o jego zmianę w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodowej Spółdzielni kwoty 3.478,06 złotych z ustawowymi odsetkami od 27 września 2011 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych, ewentualnie jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

Orzeczeniu zarzuciła naruszenie: 1) naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art.4 ust.1<sup>1</sup> i ust.8 oraz art.5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych polegającą na przyjęciu, że przy obliczaniu opłat lokalowych należnych spółdzielni mieszkaniowej od osób nie będących jej członkami, a którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do zajmowanych lokali nie wystarcza podanie kalkulacji tychże opłat opartej na kosztach wskazanych w art.4 ust.1<sup>1</sup>, a konieczne jest dodatkowe wskazanie tym osobom wysokości takich że opłat wyliczonych członkom spółdzielni mieszkaniowej z uwzględnieniem odpisów, o jakich mowa w art.5 ust.2 tejże ustawy i przez to polegający również na przyjęciu, iż powódka nie udowodniła jakoby wysokości dochodzonych od pozwanego opłat lokalowych,

2) sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez przyjęcie, że powód nie wykazał tytułu prawnego pozwanego do lokalu, co jakoby utrudniało w znacznym stopniu weryfikację zgłoszonego roszczenia oraz poprzez przyjęcie, że przedstawiona przez pozwaną kalkulacja stawek opłat jest nieweryfikowalna w postępowaniu sądowym, bowiem arytmetycznie sprawdzenie danych w kierunku ustalenia obliczonej w niej stawki eksploatacji podstawowej w wysokości 4,02 złotych jest jakoby niemożliwe,

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu wobec niezasadności zarzutów w niej wywiedzionych.

Sąd II instancji przyjął za własne poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne stwierdzając, że znajdują umocowanie w prawidłowo ocenionym materiale dowodowym, jak również podzielił w całej rozciągłości wnioski sądu meriti, jako wywiedzione z tych ustaleń w sposób logiczny, przy prawidłowym uwzględnieniu porządku prawnego.

Na wstępie oceny zarzutów wniesionego środka zaskarżenia należało podnieść, iż z art. 4 ust. 6<sup>4</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że Spółdzielnia zobowiązana jest na żądanie właściciela lokalu nie będącego jej członkiem, przedstawić kalkulację wysokości opłat. Natomiast art. 4 ust. 8 powołanej ustawy, uprawnia do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Stosunek łączący osobę uprawnioną do lokalu, nie będącą członkiem spółdzielni, ze Spółdzielnią, ma wyłącznie charakter cywilnoprawny, bez elementów organizacyjnych wynikających z członkostwa. Wykluczenie dla takiej osoby możliwości kwestionowania uchwał organów spółdzielni na drodze sądowej, stanowiących źródło nałożonych na nią obowiązków lub ograniczenia praw, oznaczałoby pozbawienie takiego podmiotu ochrony prawnej, co w świetle powołanych wywodów nie jest do przyjęcia. Zatem należy podnieść, że takim podmiotom przysługuje ochrona ich praw w stosunku do Spółdzielni oparta na zasadach ogólnych.

Zważyć należało, że dokonanie oceny treści uchwały rady nadzorczej powódki, nawet w stosunku do osób nie będących członkami spółdzielni nie zostało wyłączone. Stosuje się wówczas przepisy ogólne w postępowaniu sądowym w którym de facto kwestionuje się uchwałę spółdzielni. Pozwany nie jest członkiem powódki, nie miał więc obowiązku inicjowania postępowania wewnątrz – spółdzielczego, które przecież nie znajdują do niego zastosowania, a podkreślenia wymagało, że nawet wobec członków spółdzielni nie zostało wyłączone.

Ciężar dowodu, że wysokość dochodzonych opłat eksploatacyjnych została ustalona zgodnie z obowiązującymi normami, gdy jest kwestionowana, spoczywa na powodowej Spółdzielni zgodnie z art. 6 k.c., która w istocie ma obowiązek prowadzenia ewidencji oraz rozliczeń.

W istocie z dokumentu specyfikacji salda typu obrotów czynsze za okres od 1 sierpnia 2010 r. do 31 sierpnia 2011 r. wynika rodzaj własności przysługującej pozwanemu tj. zapis „własnościowe”, jednak nie sprecyzowany. W tym miejscu podnieść należało, że z dokumentów dołączonych do akt nie wynika czy prawo należne pozwanemu stanowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu czy też odrębną własność tego lokalu z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej z której przecież wynika prawo do pobierania pożytków z niej uzyskanych, którego nie posiada osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zatem ta okoliczność, zasadnie podniesiona

przez Sąd I instancji, jako pierwsza winna zostać wykazana przez stronę czynną procesu, bowiem od niej zależały dalsze ustalenia sposobu rozliczeń.

Pozwany w sprzeciwie zarzucił, bezprawne podwyższenie czynszu bez podania podstawy i zasady obliczeń. Podnosił także, iż dokonywał wpłat tytułem opłat za lokal wskazując jakiego okresu dotyczą, zatem powódka nie miała podstawy do zaliczania tych wpłat na poczet ewentualnych należności za inny okres. W ocenie Sądu Okręgowego ten zarzut również generował po stronie powódki obowiązek wyjaśnienia i wykazania zasadności żądanych odsetek za opóźnienie, czego zaniechano.

Sąd Rejonowy zasadnie zważył, że powodowa Spółdzielnia nie wykazała skąd wynikała różnica w dochodzonych stawkach od osób nie będących jej członkami ze stawkami ustalonymi dla tychże członków. Pozwany takową od początku procesu kwestionował, wywodząc brak podstawy dla ferowanych wyliczeń. Zatem oba zarzuty apelacji z uwagi na powyższe zaniechania, nie mogły stanowić podstawy dla uwzględnienia wniesionego środka zaskarżenia.

Mając na wadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.