

Sygn. akt II Ca 291/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Teresa Strojnowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 15 kwietnia 2014 r. w Kielcach

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

przeciwko Z. W. i H. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 20 września 2013 r. sygn. VIII C 409/13

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 291/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 września 2013r. sygn. akt VIII C 409/13 w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. przeciwko Z. W. i H. W. małżonkom o zapłatę, Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił powództwo.

Ustalając stan faktyczny Sąd Rejonowy wskazał, że powód żądając od pozwanych zasądzenia solidarnie na jego rzecz kwoty 2040,95 zł, jako podstawę żądania wskazał art.4 ust.4 w zw. z art.2 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwani, którym przysługuje odrębna własność domu jednorodzinnego przy ul. (...) w K. nie uiszczają opłat związanych z pokrywaniem kosztów eksploatacyjnych i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Rezygnacja z członkostwa w Spółdzielni, zdaniem powoda, nie zwalnia pozwanych z obowiązku pokrywania kosztów utrzymania mienia Spółdzielni w postaci sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, kosztów utrzymania działek gruntu, wywozu nieczystości, kosztów sprzątnięcia, koszenia, utrzymania Zarządu Spółdzielni itp. Pozwani, chociaż nie są już członkami Spółdzielni, są zobowiązani do uczestniczenia w w/w kosztach na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 7 lutego 2013r. sygn. akt VIII Nc 1989/12 Sąd Rejonowy w Kielcach w osobie referendarza sądowego uwzględnił powództwo w całości.

Pozwani wnieśli prawidłowo sprzeciw od tego nakazu i zarzucili, że powództwo jest bezzasadne, ponieważ powód nie wykazał z jakiej części mienia wspólnego korzystają pozwani, nie przedstawił kalkulacji kosztów wynikających z art.4 ust.4 w zw. z art.2 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ich dom jako przedmiot odrębnej własności nie należy do zasobów mieszkaniowych powoda. Ulica (...), przy której jest położony ich dom, należy do Gminy K., nie

korzystają z mienia - części wspólnych Spółdzielni. Nie zawierali z powodem żadnej umowy o pośrednictwo za zużycie wody, wykazane zadłużenie z odsetkami nie jest prawdziwe.

Sąd rozpoznając sprawę po wniesieniu sprzeciwu ustalił, że pozwani Z.I H.małżonkowie W.są współwłaścicielami domu jednorodzinnego położonego w K.przy ul. (...)na podstawie umowy zawartej w dniu 16 kwietnia 2009r. (...)przed notariuszem J. P., zawartej w Kancelarii Notarialnej w K., w której Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)w K.przeniosła na ich rzecz prawo własności nieruchomości położonej w K.przy ul. (...)oznaczonej jako działka nr (...)o powierzchni 303 m2 wraz z własnością posadowionego na tej nieruchomości budynku mieszkalnego. Pismem z dnia 28 lipca 2010r. Z. W.wypowiedział członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w K..

Powodowa Spółdzielnia ustalała w drodze uchwały dla wszystkich właścicieli nieruchomości, w tym także dla pozwanych miesięczne opłaty zwane „eksploatacyjnymi”, na które składały się: koszty zużycia wody, wywozu nieczystości stałych, opłaty za utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz koszty obsługi Zarządu Spółdzielni Miesięczna stawka eksploatacyjna, będąca podstawą naliczania powyższej opłaty dla właścicieli domów jednorodzinnych nie będących członkami Spółdzielni w okresie od 1 marca 2010r. do 31 stycznia 2011r. wynosiła 0,90 zł za m2 od 1 lutego 2011r. do 31 maja 2012r. wynosiła 0,81 zł za m2, od dnia 1 czerwca 2012r. wynosiła 0,54 zł m2 (k.75-78). Pozwani uiszczali na rzecz Spółdzielni opłaty związane z wywozem nieczystości i poborem zużytej wody według wskazań licznika. Pomimo wezwań Spółdzielni o zapłatę pozostałych należności nie uregulowali zadłużenia.

Do mienia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. należą: sieć wodociągowa, kanalizacja deszczowa, prawo użytkowanie wieczystego niezabudowanych nieruchomości gruntowych w liczbie ok.20, przeznaczonych na sprzedaż. Sieć wodociągowa, kanalizacyjna ulic (...) została przekazana do wojewódzkiego Przedsiębiorstwa (...) w K. i co najmniej od początku lat 80-tych nie stanowi już mienia Spółdzielni. Powodowa Spółdzielnia nie zawierała z pozwanymi żadnej umowy zobowiązującej pozwanych do uiszczania świadczeń pieniężnych na jej rzecz.

W tak ustalonym stanie faktycznym, sąd uznał, że powództwo jest bezzasadne. Pozwani nie są już członkami powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zamieszkują przy ul. (...), na której Spółdzielnia nie ma już żadnego mienia, z którego korzystaliby mieszkańcy tej ulicy, w tym także powodowie. Wszelkie opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości położonej przy ul.(...) ponoszą powodowie jako współwłaściciele. Zdaniem Sądu Rejonowego ani postanowienia Statutu Spółdzielni, ani Uchwały jej organów nie mają zastosowania do właścicieli domów jednorodzinnych, nie będących członkami Spółdzielni. Nie są oni zobowiązani do ponoszenia kosztów wynikających z członkostwa, w tym min. kosztów utrzymania gruntów przeznaczonych na sprzedaż, kosztów utrzymania Zarządu Spółdzielni, kosztów eksploatacji infrastruktury technicznej, z której korzystają członkowie spółdzielni, zamieszkujący inne ulice, Osiedla.

Nawet gdyby pozwani korzystali z części mienia Spółdzielni, to opłata eksploatacyjna ujęta jest w sposób zbiorczy, uniemożliwiający ustalenie częściowo należnej opłaty. Ponadto mimo twierdzeń powoda, że pozwani są zobowiązani do uczestniczenia w kosztach na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, faktyczna wysokość tych opłat eksploatacyjnych jest wyższa aniżeli właściciele domów jednorodzinnych będących członkami Spółdzielni.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucał:

- naruszenie prawa materialnego, wskutek błędnej wykładni art.4 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego

Uzasadniając apelację podniósł min., że zgłoszone przez powódkę roszczenie znajduje, wbrew stanowisku sądu, uzasadnienie w art.4 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. stanowią jedno Osiedle – jedną nieruchomość. Osiedle stanowi jedną całość i nie jest podzielone na nieruchomości. Właściciele domów jednorodzinnych, nie będący członkami spółdzielni, zamieszkali przy ul. (...), korzystają z mienia Spółdzielni, ponieważ nie mają bezpośredniego przyłącza do sieci (...). Korzystają nadal z przyłączy i studzienek,

stanowiących własność, czyli mienie Spółdzielni. Obciążeni są zatem kosztami utrzymania Spółdzielni na zasadzie obciążenia jednej nieruchomości, co pozostaje w zgodności z art.4 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wody opadowe z ul. (...) odprowadzane są do kanalizacji, która także stanowi mienie Spółdzielni. Również są obowiązani do utrzymania terenów niezabudowanych, przeznaczonych na sprzedaż, bo korzyść ze sprzedaży takich gruntów odnoszą wszyscy i na takich samych zasadach. Winni też uczestniczyć w kosztach utrzymania Zarządu Spółdzielni na podstawie art.4 ust.4 i art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej może być zróżnicowana na podstawie art.5 ust.2 powołanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wskazując na powyższe powód wniósł o:

- uchylenie zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o
- uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie jest uzasadniona i nie zasługuje na uwzględnienie.

Ma rację skarżący, że pozwani Z. W. i H. W. małżonkowie jako właściciele domu jednorodzinnego, nie będący członkami powodowej Spółdzielni, są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, a obowiązek ten winni wykonywać poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni w oparciu o art.4 ust.4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r., poz.1222). Jak bowiem wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2010r., IV CNP 32/10 (Lex nr 795008), przepisy tej ustawy dotyczące lokali, należy stosować odpowiednio do domów jednorodzinnych, w szczególności dotyczy to art.4 ust.4 powołanej ustawy, jeżeli istnieją nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.

Powodowa Spółdzielnia udowodniła również, że posiada mienie w rozumieniu art.40 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla. Wbrew twierdzeniom pozwanych, decydujące znaczenie dla ustalenia istnienia obowiązku uiszczania opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, ma nie okoliczność, czy oni sami faktycznie z nich korzystają, lecz jedynie fakt, że dane nieruchomości są przeznaczone do użytku wspólnego.

Jednak mimo zasadności przynajmniej części żądania, należy stwierdzić, że w toku niniejszego procesu powodowa Spółdzielnia nie udowodniła, aby cała żądana kwota stanowiła należną od pozwanych część opłat z tego tytułu. Zgłoszone roszczenie obejmuje bowiem także koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni, do których można zaliczyć min. wydatki związane z lustracją, czy poniesione na organizację walnego zgromadzenia członków Spółdzielni. I chociaż powołana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje pojęcia „koszty eksploatacji”, nie wyjaśnia też pojęcia :koszty utrzymania”, to obydwa rodzaje tych kosztów muszą być bezpośrednio związane z daną nieruchomością, nie można do nich zaliczać innych wydatków. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości z pewnością można zaliczyć: koszty dostaw usług świadczonych na rzecz danej nieruchomości jak np. dostawy wody, energii, odbioru ścieków, wywozu śmieci, koszty robót budowlanych, bieżącej konserwacji, bieżących napraw i remontów (wraz z kosztami dokumentacji i kosztami administracyjnymi), koszty utrzymania i konserwacji instalacji i urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, koszty utrzymania zieleni, sprzątnięcia dróg, placów, chodników (w tym wydatki na wynagrodzenie dla pracowników), podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, jak też koszty zarządzania nieruchomością, przy czym te ostatnie nie są tożsame ze wszystkimi kosztami działania administracji spółdzielni.

Natomiast niektóre koszty ponoszone przez Spółdzielnię nie są bezpośrednio związane z nieruchomościami, ale dotyczą funkcjonowania Spółdzielni, takie jak np. koszty procedur i postępowania wewnątrzspółdzielczego, koszty związane z działalnością gospodarczą Spółdzielni.

Jednakże nawet w przypadku tych kosztów, do których uiszczenia pozwani byliby zobowiązani, Spółdzielnia nie wykazała w sposób należyty, w jakiej wysokości mają je ponieść, ani też tego, że zostały one wydatkowane właśnie na nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania. Przedłożone zostały jedynie wybiórcze faktury potwierdzające zapłatę za usługi, potwierdzenia uiszczenia podatków od nieruchomości, opłat z tytułu wieczystego użytkowania, wydatków z funduszu remontowego, jednak bez wskazania, jakich konkretnie nieruchomości koszty te dotyczą, kiedy zostały poniesione, co ma istotne znaczenie, ponieważ jak przyznała strona powodowa, część nieruchomości należących do Spółdzielni, została już zbyta. Na rozprawie w dniu 17 lipca 2013r. przesłuchany w charakterze strony Prezes Zarządu powodowej Spółdzielni J. N. zeznał, że Spółdzielnia sprzedała już wszystkie nieruchomości, których była właścicielem, nie podał jednak których i kiedy, w okresie objętym żądaniem pozwu, a posiada jedynie 20 działek jako użytkownik wieczysty (k.158), nie określił jednak i nie wykazał stosownym dokumentem wysokości opłat z tego tytułu.

Ponadto Spółdzielnia nie wyjaśniła również w sposób dostateczny, co miało wpływ na ustalenie wysokości opłat dla członków Spółdzielni w kwotach niższych aniżeli z tego samego tytułu opłat dla właścicieli domów jednorodzinnych, nie będących członkami Spółdzielni. Wskazując jedynie ogólnikowo, iż taka możliwość zróżnicowania wynika z treści art.5 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który przewiduje, iż pożytki oraz 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, kulturalnej.

Powyższe okoliczności mają niewątpliwie istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności powództwa, czego jednak powodowa Spółdzielnia nie wykazała, mimo ciężącego na niej obowiązku określonego w art.6 k.c. ciężaru dowodu.

W sytuacji, gdy pozwani zakwestionowali nie tylko zasadę ale także i prawidłowość w naliczeniu wysokości opłat nałożonych na nich przez Spółdzielnię, to w takiej sytuacji zgodnie z ogólną regułą dowodową, przewidzianą w art.6 k.c., na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia wszystkich okoliczności faktycznych, stanowiących podstawę dochodzonego roszczenia.

To powodowa Spółdzielnia domagając się zapłaty określonej sumy pieniężnej z tytułu kosztów eksploatacji, była zobowiązana wykazać, zarówno samą zasadę powództwa, jak i jego wysokość.

Strona powodowa jest zwolniona od przeprowadzenia dowodów jedynie w wypadkach przewidzianych przepisami postępowania tj. w art.228-231 k.p.c. i w art.234 k.p.c. (por. uzasad. wyr. SN z dnia 17.11.2004r., IV CK 215/04, Lex nr 284219; uzasad. wyr. SN z 17.11.2004r., IV CK 220/04, Lex nr 197659).

Tymczasem w ocenie Sądu Okręgowego, powodowa Spółdzielnia nie wypełniła tego obowiązku dowodowego, przedkładając na uzasadnienie roszczenia niewystarczającą, fragmentaryczną dokumentację i wobec kwestionowania przez pozwanych nie tylko zasadności ale i wysokości żądania, nie przejawiając żadnej innej inicjatywy dowodowej, chociażby w postaci wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości, na okoliczność zweryfikowania prawidłowości wyliczeń dokonanych przez powoda, nie udowodniła zasadności swojego roszczenia.

W świetle dokonanych rozważań, apelacja i zarzuty powoda podniesione w apelacji okazały się bezzasadne, zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe, co skutkowało oddaleniem apelacji.

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

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)