

**Sygn. akt II Ca 140/18**

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 lipca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj

Sędzia Sądu Rejonowego Katarzyna Makarzec (del.)

Protokolant: Katarzyna Wójcik

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2018 roku w Lublinie na rozprawie

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

przeciwko A. P. i R. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 31 października 2017 roku, sygn. akt (...)

I. oddala apelację

II. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. na rzecz A. P. i R. P. kwoty po 225 zł (dwieście dwadzieścia pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Ewa Łuchtaj Andrzej Mikołajewski Katarzyna Makarzec

Sygn. akt II Ca 140/18

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 22 grudnia 2016 roku powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L. domagała się zasądzenia od pozwanych A. P. i R. P. solidarnie na swoją rzecz kwoty 2 429,98 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tytułem opłat eksploatacyjnych za okres od dnia 1 listopada 2015 roku do dnia 30 listopada 2016 roku.

\*

Wyrokiem z dnia 31 października 2017 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 917,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia mieszkaniowa (...) w L. była właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w L. w postaci działek gruntu o łącznej powierzchni 0.4091 ha, stanowiących drogę i tereny mieszkaniowe, dla której była prowadzona księga wieczysta nr (...).

Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i zniesienia współwłasności z dnia 27 lutego 2006 roku sporządzonej przed notariuszem G. i T. małż. G. uzyskali odrębną własność nieruchomości położonej przy ulicy (...) o powierzchni 244 m<sup>(2,)</sup> oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...) oraz udział wynoszący 2/18 we współwłasności nieruchomości przy ul. (...), stanowiącej drogę o powierzchni 1391 m<sup>(2)</sup>, oznaczonej numerem (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...).

Umową darowizny z dnia 1 grudnia 2008 roku pozwana A. P. nabyła własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. oraz udział w działce oznaczonej nr (...) stanowiącą drogę dojazdową.

Nieruchomość położona przy ul. (...) w L. jest zabudowana budynkami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej i sąsiaduje bezpośrednio z drogą dojazdową – działką nr (...).

Pozwana A. P. ani poprzedni właściciele nieruchomości nie byli członkami Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.. Pozwani nie korzystają również z mienia będącego własnością powódki. Nie korzystają z funduszu remontowego. Samodzielnie finansują remonty i przeglądy techniczne związane z własną nieruchomością.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L. żądała od pozwanych kwoty 2 429,98 zł tytułem opłat eksploatacyjnych. Na tę kwotę składały się należność główna w wysokości 2 361,11 zł oraz odsetki ustawowe za opóźnienie w kwocie 68,87 zł. Powodowa Spółdzielnia nie wykazała, co składa się na przedmiotowe opłaty i jaka jest wysokość kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię. Strona powodowa nie złożyła żadnych wniosków dowodowych celem wykazania zasadności roszczenia.

Pozwana uiszcza opłaty powodowej Spółdzielni opłaty niezależne od Spółdzielni. Obejmują one opłaty za zimną wodę i kanalizację, abonament za wodomierz, odpady komunalne, obowiązkowe przeglądy techniczne oraz ubezpieczenie.

W styczniu 2016 roku pozwana przestała uiszczać opłaty zależne od Spółdzielni z tytułu eksploatacji, odpisu na fundusz remontowy oraz utrzymania mienia Spółdzielni.

Usługa odśnieżania w ramach umowy Spółdzielni z K.-E. jest wykonywana nienależycie, gdyż pozwani samodzielnie odśnieżają drogę dojazdową, której są współwłaścicielami.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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. 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.

W ocenie Sądu Rejonowego roszczenie dochodzone przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w L. nie jest zasadne i nie zostało w żaden sposób udowodnione.

Przywołane wyżej przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie dają podstaw do pobierania opłat eksploatacyjnych od osób nie będących właścicielami lokali ale nieruchomości znajdujących się na terenach mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość nie stanowi mienia Spółdzielni, jak również nie istnieje odpowiednia umowa między pozwanymi a powodem dotycząca zarządzania tą nieruchomością.

W konsekwencji brak jest podstawy prawnej do uiszczania przez pozwanych na rzecz powodowej Spółdzielni opłat eksploatacyjnych (i odsetek ustawowych za opóźnienie w ich uiszczeniu).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty procesu. Powództwo zostało oddalone w całości. W konsekwencji strona powodowa powinien zwrócić pozwany poniesione przez nich koszty procesu w kwocie 917 zł.

\*

Apelację od tego wyroku wniósł powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L., zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w całości.

Powód zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 302 § 1 k.p.c., art. 233 § 1 i § 2 k.p.c. oraz art. 299 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania strony powodowej, co uniemożliwiło ustalenie wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych mając wpływ na wynik sprawy;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 1 ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2013 roku, poz. 1222, ze zm.) poprzez błędne ustalenie obowiązków Spółdzielni w sytuacji, gdy czynności Zarządu (w tym remonty na działce nr (...) – ułożenie kostki brukowej, częściowy remont nawierzchni asfaltowej) były wykonywane i nadal są wykonywane przy akceptacji pozwanych i pozostałych mieszkańców szeregowców (w tym poprzez uiszczanie odpisu na fundusz remontowy 0,04 m<sup>2</sup>);
3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez przyjęcie, że na pozwanych nie ciąży obowiązek regulowania opłat zależnych od Spółdzielni (eksploatacji, odpisu na fundusz remontowy, utrzymanie mienia Spółdzielni) – co niezgodne jest z rzeczywistym stanem faktycznym, bowiem pozwani oraz pozostali mieszkańcy szeregowców od wielu lat korzystali i korzystają z zarządu Spółdzielni (w tym konserwacji zieleni, wymiany wodomierzy, wykonywania remontów na działce nr (...) – będącej współwłasnością mieszkańców domków w zabudowie szeregowej, w tym pozwanych od 2008 roku), co daje podstawę do twierdzenia, iż uzyskali oni korzyść majątkową w świetle art. 405 k.c.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powoda nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nie znajduje uzasadnienia w stanie sprawy wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Wprawdzie wniosek ten zgłoszony został jako ewentualny, ale jako dalej idący wymaga omówienia w pierwszej kolejności. Z art. 386 § 2 i § 4 k.p.c. wynika, że uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji może nastąpić tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku co do istoty sprawy wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. W niniejszej sprawie nie zachodzi żadna ze wskazanych okoliczności, ani powód nie postawił takich zarzutów.

W zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sporu Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które w tym zakresie są bezsporne. Podkreślić należy, że istotne znaczenie miały wyłącznie fakty dotyczące: stanu prawnego nieruchomości zamieszkiwanej przez powodów i nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową, braku umowy pomiędzy powodową Spółdzielnią a pozwanymi dotyczącej zarządu tymi nieruchomościami, żądania przez powodową Spółdzielnię od pozwanych opłat eksploatacyjnych. Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne.

Trafnie skarżący zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów prawa procesowego dotyczących dowodu z przesłuchania stron. Sąd Rejonowy ograniczył ten dowód do przesłuchania pozwanej w sytuacji, gdy strona powodowa (członkowie zarządu Spółdzielni) nie została wezwana do osobistego stawiennictwa w celu przesłuchania. Tym samym Sąd Rejonowy naruszył art. 302 § 1 k.p.c. Tym niemniej wskazanie uchybienie procesowe nie miało istotnego wpływu na wynik przedmiotowej sprawy, gdyż istotne, a zarazem wystarczające do rozstrzygnięcia sprawy fakty należało ustalić na podstawie dowodów z dokumentów, a ponadto są to okoliczności w istocie bezsporne. Nie można stwierdzić, aby w tym zakresie Sąd Rejonowy wykroczył poza granice swobodnej oceny dowodów.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy trafnie przyjął, że roszczenie powodowej Spółdzielni nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy słusznie zwrócił uwagę, że art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności art. 4 ust. 4 tej ustawy, nie daje podstaw do pobierania opłat eksploatacyjnych od osób, które nie są właścicielami lokali w budynkach wielomieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię, ale są właścicielami nieruchomości sąsiadujących z nieruchomościami zarządzanymi przez Spółdzielnię.

Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że zarząd nieruchomościami będącymi własnością i współwłasnością pozwanej nie może być sprawowany przez powodową Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 cyt. ustawy, a co najwyżej – zgodnie z art. 1 ust. 5 cyt. ustawy – na podstawie umowy zawartej z osobami będącymi właścicielami (współwłaścicielami) nieruchomości, która określi prawa i obowiązki stron. Bezspornym jest, że takiej umowy strony nie zawarły.

Podkreślić przy tym należy, że w niniejszej sprawie powodowa Spółdzielnia dochodziła od pozwanych opłat eksploatacyjnych a nie świadczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia bądź świadczenia z tytułu prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Roszczenia takie miałyby zupełnie inną podstawę faktyczną (art. 321 § 1 k.p.c.), w tym inne zasady ustalania ich wysokości i wymagalności. Ich wysokość nie odpowiadałaby opłatom eksploatacyjnym, jakie powodowa Spółdzielnia pobiera od osób uprawnionych do lokali. W ogóle nie byłoby podstawy do pobierania należności na poczet funduszu remontowego, a co najwyżej pojawiłaby się kwestia rozliczenia rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię wydatków. Takie okoliczności ani nie były dowodzone przez powodową Spółdzielnię, ani nie mieściłyby się w zakreślonej pozwem podstawie faktycznej żądania. Nie doszło do zmiany powództwa w toku procesu, toteż nie było podstaw do umożliwienia stronie powodowej złożenia nowych dowodów w postępowaniu apelacyjnym, które po pierwsze należy uznać za spóźnione (art. 381 k.p.c.), a po drugie nie związane z przedmiotem procesu zakreślonym przez powodową Spółdzielnię w pozwie.

Skarżący nie sformułował zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, a Sąd Odwoławczy z urzędu uwzględnił tylko naruszenie prawa materialnego oraz nieważność postępowania

(por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, II CSK 400/07). Z uwagi na wynik postępowania odwoławczego nie było podstaw do zmiany tego rozstrzygnięcia.

Wobec tego, że apelacja była w całości niezasadna, powoda należało uznać za przegrywającego w całości sprawę w drugiej instancji i na mocy art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanych w częściach równych zwrot kosztów postępowania odwoławczego obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika – adwokata zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800, ze zm.).

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.