

Sygn. akt V Ca 1859/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 sierpnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny - Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Waldemar Beczek

po rozpoznaniu w dniu 3 sierpnia 2012 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Spółdzielni (...) z siedzibą w C.

przeciwko K. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Piasecznie

z dnia 19 stycznia 2012 roku, sygn. akt I C 16/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Spółdzielni (...) siebie” z siedzibą w C. na rzecz K. M. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

Sygn. akt V Ca 1859/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 19 stycznia 2012 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I C 16/12, Sąd Rejonowy w Piasecznie oddalił powództwo Spółdzielni (...) z siedzibą w C. o zasądzenie na jej rzecz od K. M. kwoty 5.302,41 zł z ustawowymi odsetkami od wskazanych przez powoda dat oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy stwierdził, że bezsporny w sprawie był fakt, iż od 1 kwietnia 2004r. pozwana nie jest członkiem Spółdzielni (...) w C., co jednak nie oznacza, iż właściciel nie będący członkiem Spółdzielni nie może być obowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania części wspólnych.

Sąd I instancji uznał, iż art. 4 ust. 4 i 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie miały zastosowania w niniejszej sprawie w stosunku do pozwanej, która nie nabyła lokalu mieszkalnego, a w szczególności udziału w częściach wspólnych, ale została właścicielką domu jednorodzinnego, co oznacza, że przepisy dotyczące lokali stosuje się w tej sytuacji jedynie odpowiednio, z uwzględnieniem samodzielnego charakteru nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym.

Sąd Rejonowy podkreślił, że prawo własności domu jednorodzinnego wraz z prawem własności gruntu stanowi własność nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 § 1 in principio k.c., nie związaną z udziałem we współwłasności innej nieruchomości, zaś odrębna własność lokalu jest ściśle związana z udziałem we wspólnych

częściach takich jak klatka schodowa, grunt pod budynkiem itp. (vide art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku prawo własności lokali, tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 80 póź. 903). Sąd I instancji wskazał, że brak udziału w częściach wspólnych domu wielomieszkaniowego utrudniałby lub uniemożliwiał korzystanie z prawa własności konkretnego lokalu, w związku z czym odrębna własność lokalu skutkuje obligatoryjnym (ustawowym lub umownym) modelem zarządzania (vide art. 6 ustawy o własności lokali), czego nie można powiedzieć o osiedlu domów jednorodzinnych. W tej sytuacji brak bowiem, zdaniem Sądu Rejonowego, łącznika prawnego - rzeczowego w postaci wspólnych lub należących do spółdzielni dróg dojazdowych oraz innych nieruchomości i urządzeń na osiedlu, co wyklucza obligatoryjne zarządzanie na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w stosunku do właścicieli nie będących członkami. Sąd I instancji podkreślił, że wykonywanie przez Spółdzielnię funkcji usługowych w stosunku do właścicieli domów jednorodzinnych możliwe jest jedynie na podstawie umowy cywilnoprawnej z nimi zawartej, co oznacza, że to na powódzie spoczywał ciężar udowodnienia, że istnieje podstawa do obciążenia pozwanej opłatą eksploatacyjną. Sąd I instancji wskazał, iż skoro pozwana nie jest członkiem spółdzielni i nie posiada udziału w częściach wspólnych osiedla podstawą taką mogłoby stanowić wykazanie, iż strony łączy umowa cywilnoprawna, na mocy której Spółdzielnia zobowiązała się świadczyć konkretne usługi na rzecz pozwanej, za co pozwana zobligowała się uiszczać stosowną opłatę.

Sąd Rejonowy podkreślił, że kopia obszernej dokumentacji dołączona przez powoda, zawierająca protokoły z lustracji Spółdzielni za rok 2011 nie dotyczyła okresu objętego pozwem i jako taka nie mogła mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd I instancji stwierdził, że powód, poza własnymi twierdzeniami nie przedstawił dowodu wskazującego bezspornie na fakt, iż w okresie objętym pozwem Spółdzielnia była właścicielem dróg osiedlowych, przeciwnie – w toku postępowania udało się ustalić jedynie to, że część dróg na osiedlu należy do osób prywatnych. Sąd Rejonowy wskazał, że powód przedstawił kopie 8 aktów notarialnych z okresu 26.04.2010r. – 7.03.2011r., dotyczących sprzedaży przez Spółdzielnię na rzecz różnych osób fizycznych szeregu nieruchomości, z których większość opisana jest w tych aktach jako drogi, jednakże z uwagi na fakt, iż dokumenty pochodzą z dat znacznie późniejszych niż okres, za który powód dochodził roszczeń w niniejszym postępowaniu nie mogły one stanowić samodzielnego dowodu na to, że w okresie od 11 czerwca 2007r. do 11 maja 2010r. Spółdzielnia była właścicielem dróg osiedlowych.

Sąd I instancji podkreślił, iż przede wszystkim powód nie przedstawił dowodu, iż działki te stanowiły drogi na Osiedlu (...), z których pozwana jako mieszkanka tego osiedla korzysta, bowiem przedstawione przez powoda odpisy z ksiąg wieczystych nieruchomości, w skład których wchodzi działki położone w miejscowości C., oznaczone jako drogi nie stanowią dowodu na to, że są to drogi znajdujące się na terenie osiedla, z których korzysta pozwana.

Sąd I instancji stwierdził, że powód, który był inicjatorem i wykonawcą osiedla w miejscowości C. winien posiadać szczegółową, rzetelną i przejrzystą jego dokumentację z której wprost winno wynikać, które działki wchodzi w skład Osiedla i kto jest ich właścicielem, powinien dysponować planami z których jasno wynika, gdzie znajduje się dom pozwanej i jakie drogi go okalają. Tymczasem, jak wskazał Sąd Rejonowy. z całokształtu postępowania wynika, iż powód albo nie posiada takowej dokumentacji, albo jego twierdzenia są nieprawdziwe, jednakże w każdym wypadku brak pełnej dokumentacji powoda nie mógł stanowić podstawy do przyznania mu racji i obciążenia pozwanej kosztami eksploatacji.

Sąd I instancji podkreślił, że powód nie wykazał zasadności swojego roszczenia poprzez przedstawienie faktów w zakresie wskazania z których konkretnie dróg – stanowiących własność Spółdzielni – korzysta pozwana, wnosząc jedynie o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wysokości kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na utrzymanie nieruchomości wspólnej, który to wniosek został przez powoda w efekcie cofnięty z uwagi na to, że powód wniósł o zaliczenie do materiału dowodowego opinii biegłego z zakresu rachunkowości sporządzonej do sprawy I C 602/10, której Sąd Rejonowy nie zaliczył do materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie, stwierdzając, że opinia ta przedstawiała hipotetyczne wielkości poniesionych przez powodową Spółdzielnię kosztów na eksploatację i utrzymanie nieruchomości i mienia wspólnego Spółdzielni wraz z niezbędnymi mediami za okres od czerwca 2007 do maja 2010r.

Sąd I instancji wskazał także, iż powód w toku całego postępowania nie tylko nie przedstawił dokumentów, które potwierdzałyby jego stanowisko, ale nie był również w stanie w jakikolwiek sposób przedstawić składników opłaty eksploatacyjnej, którą chciał obciążyć pozwaną.

Sąd Rejonowy uznał oddalił więc powództwo, uznając roszczenie powoda za nieudowodnione oraz orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, skarżąc orzeczenie w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż zaskarżony wyrok, pomimo częściowo błędnego uzasadnienia w konsekwencji jednak odpowiada prawu.

Przede wszystkim Sąd II instancji stwierdza – wbrew wywodom i poglądom Sądu Rejonowego – że trafnie powód jako podstawę żądania wskazał przepis art. 4 ust. 4 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.). Zdanie drugie tego przepisu zawiera bowiem bezpośrednią regulację sposobu ponoszenia przez osoby nie będące członkami Spółdzielni kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na osiedlu.

Ta jednak regulacja nie uzasadnia żądania proporcjonalnego wszystkich kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, a jedynie kosztów niezbędnych i celowych.

Obowiązek wykazania takich kosztów spoczywał na stronie powodowej, gdyż pozwana zakwestionowała roszczenia powoda zarówno co do zasady, jak i wysokości.

Sąd II instancji podziela stanowisko Sądu Rejonowego, iż obowiązkowi temu powód nie sprostał, co skutkowało oddaleniem powództwa – stosownie do art. 6 k.c.

Stosownie bowiem do art. 4 ust. 4 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) 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.

Tak więc podstawy żądania tych kosztów za lata 2007 – 2010 nie może stanowić uchwała Nr 4 i 5 z 30 czerwca 2004r., określająca zaliczki w wysokości po 150 zł miesięcznie od budynku, gdyż tak określone koszty nie odpowiadają wymogom wskazanego wcześniej przepisu.

Jak już bowiem wcześniej zostało podkreślone Spółdzielnia może domagać się zwrotu kosztów jedynie niezbędnych i faktycznie poniesionych, a tych przesłanek nie wykazała w trakcie procesu.

Powódka nie przedstawiła bowiem dokumentacji źródłowej, zaś z popieranego w trakcie procesu wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego księgowego na okoliczność ich poniesienia wycofała się przed wyrokowaniem, a Sąd I instancji trafnie stwierdził, że nie mógł oprzeć się na takim dowodzie przeprowadzonym w innej sprawie, gdyż biegły określił w nim nie faktycznie poniesione przez Spółdzielnię koszty na utrzymanie mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania, a jedynie koszty hipotetyczne, a więc trafnie uznał ten dowód za nieprzydatny dla rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. i orzekł o kosztach postępowania odwoławczego w oparciu o przepis art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. i § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie

oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002r., Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).