

Sygn. akt **V Ca 1380/22**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2022 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Magdalena Majewska
Protokolant:	Jakub Ośka

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2022 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W.

przeciwko D. L.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie

z dnia 11 marca 2022 r., sygn. akt VI C 485/21

1. oddala apelację;

2. zasądza od Syndyka Masy Upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. na rzecz D. L. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

**Sygn. akt V Ca 1380/22**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie wyrokiem z dnia 11 marca 2022 r. w pkt. 1. oddalił powództwo, w pkt. 2. zasądził od powoda Syndyka masy upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. na rzecz pozwanego D. L. 107,00 (sto siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z odsetkami, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona powodowa zaskarżając go w całości. Orzeczeniu temu zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, to jest naruszenie art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 24<sup>1</sup> ust. 1, ust. 2, ust. 4 i ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 19 § 2 Prawa spółdzielczego w zw. z art. 405 k.c. w zw. z art. 64 ust. 1-3 Konstytucji RP poprzez błędną wykładnię sprowadzającą się do przyjęcia, iż wobec

właściciela lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni i który to lokal w chwili wystąpienia z roszczeniem wchodził w skład wspólnoty mieszkaniowej utworzonej na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie przysługuje roszczenie o uzupełnienie różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w której lokal się znajduje, a pozostającej w zarządzie spółdzielni, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres, gdy nieruchomość w której lokal się znajduje była zarządzana przez spółdzielnię, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia przysługującej powodowi konstytucyjnej ochrony prawnej względem jego uzasadnionych praw i interesów majątkowych, o której mowa w art. 64 ust. 1-3 Konstytucji RP;

2. naruszenie przepisów postępowania, to jest naruszenie art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt.12 k.p.c. w zw. z art. 205<sup>12</sup> § 2 k.p.c. poprzez niezasadne pominięcie wniosków dowodowych zgłoszonych przez stronę powodową w zakresie dopuszczenia dowodu z przesłuchania świadków, dopuszczenia dowodu z opinii biegłego mimo, iż dowody te zostały zgłoszone w pozwie, dotyczyły okoliczności istotnych dla ustalenia wysokości i podstawy faktycznej dochodzonego roszczenia;

3. nierozpoznanie istoty sprawy polegające na niezbadaniu merytorycznej zasadności powództwa poprzez nietrafne przyjęcie, iż roszczenie objęte pozwem, to jest roszczenie przeciwko właścicielom lokalu mieszkalnego o zapłatę różnicy między opłatami przez nich wnoszonymi a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w której znajduje się lokal, a którą zarządza spółdzielnia mieszkaniowa, nie istnieje.

Podnosząc powyższe zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie VI Wydział Cywilny wydanego na posiedzeniu niejawnym w dniu 11 marca 2022 r. w sprawie z powództwa syndyka masy upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w W. przeciwko D. L. (sygn. akt VI C 485/21) w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania za II instancję, o których zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda wniósł. Ewentualnie powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie VI Wydział Cywilny wydanego na posiedzeniu niejawnym w dniu 11 marca 2022 roku w sprawie z powództwa syndyka masy upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w W. przeciwko D. L. (sygn.. akt VI C 485/21) w całości poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 237,02 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 31 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd I instancji nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu uchybień, czy to w sferze prawa materialnego, czy procesowego, a kwestionowany wyrok oparty jest na właściwej analizie materiału dowodowego zebranego w sprawie, poddanej następnie trafnej ocenie prawnej, a zatem nie może doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Należy mieć jednak na uwadze, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 k.p.c.).

Apelacja skarżącego nie zasługiwała na uwzględnienie, gdyż zarzuty, na których się opierała nie mogły prowadzić do wzruszenia zakwestionowanego wyroku. Zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego odpowiada prawu. Sąd Rejonowy nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu uchybień, a wyrok Sądu I instancji zarówno, co do podstawy faktycznej, jak i prawnej jest w ocenie Sądu Odwoławczego trafny i zasługuje na pełną akceptację. Stąd też, w niniejszej sprawie Sąd II instancji na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął ustalenia faktyczne i wnioski prawne Sądu Rejonowego jako swoje własne.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy odniósł się do zgłoszonego w apelacji wniosku o ponowne rozpoznanie na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia Sądu Rejonowego z 11 marca 2022 r. w przedmiocie oddalenia wniosków dowodowych powoda. Wskazać należy, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji w tym zakresie jest trafne. W ocenie Sądu Okręgowego przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków oraz opinii biegłego nie było celowe w niniejszej sprawie. Materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania był wystarczający dla wydania merytorycznego rozstrzygnięcia. Zaznaczyć należy, że Sąd Rejonowy trafnie doszedł do przekonania, że roszczenie o zwrot „niedoboru” spowodowanego nadwyżką kosztów nad przychodami z tytułu prowadzonej działalności statutowej spółdzielni nie przysługuje powodowi co do zasady. Nie zachodziła zatem potrzeba prowadzenia postępowania dowodowego w zakresie dokładnej kwoty ww. „niedoboru”. Wobec tego, iż podwód nie przedłożył materiału dowodowego, który mógłby stanowić podstawę dokonania rozliczeń między stronami postępowania, przeprowadzenie wnioskowanych dowodów należało uznać za niecelowe. Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy nie przeprowadził tych dowodów również w toku postępowania apelacyjnego. Z tych przyczyn także zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego dotyczących gromadzenia dowodów, tj. art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt.12 k.p.c. w zw. z art. 205<sup>12</sup> § 2 k.p.c. nie zasługiwały na uwzględnienie.

Przechodząc do oceny zarzutów prawa materialnego, a zatem art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 24<sup>1</sup> ust. 1, ust. 2, ust. 4 i ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 19 § 2 Prawa spółdzielczego w zw. z art. 405 k.c. w zw. z art. 64 ust. 1-3 Konstytucji RP wskazać należy, że są one niezasadne i nie mogły doprowadzić do zmiany zapadłego w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy dokonał rzetelnej i szczegółowej analizy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu i regulaminów obowiązujących w spółdzielni i doszedł do trafnych wniosków, że nie jest możliwe niejako skorygowanie wysokości opłat pobieranych przez spółdzielnię w latach 2017 i 2018 w drodze niniejszego powództwa.

Przepis art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, iż różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Nie ma w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych innych przepisów, które odmiennie regulowałyby kwestie uczestnictwa w kosztach, w szczególności nie ma przepisu o „niedoborze”, jaki miałby być rozliczany poza opłatami, ich uchwalaniem i zmianami np. w związku z różnicą, o jakiej mowa w art. 6. Różnica ta bowiem z danego roku ma być uwzględniona jako odpowiednio koszt lub przychód w roku następnym, zatem będzie miała wpływ na wysokość opłaty w roku kolejnym.

W tym miejscu podkreślić należy, że artykuł 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyraża zasadę bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej. Powyższe oznacza, że w zakresie działalności podstawowej spółdzielni mieszkaniowej, polegającej na gospodarce zasobami mieszkaniowym, w ogóle nie występują pojęcia zysku ani nadwyżki bilansowej, w związku z czym różnica między przychodami i kosztami nie stanowi dochodu, ale zwiększa odpowiednio przychody albo koszty w roku następnym. Członkowie oraz osoby niebędące członkami spółdzielni nie wpłacają zaliczek, lecz przekazują na rzecz osoby prawnej, jaką jest spółdzielnia, opłaty eksploatacyjne. Różnica między stratą w kosztach eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, tzn. musi być pokryta w przyszłym roku z opłat członków i innych osób. Nadwyżka lub strata podlega z mocy prawa zaliczeniu na poczet bilansu otwarcia nowego roku i pozwala spółdzielni na nowe skalkulowanie wyższych lub niższych opłat w kolejnym roku.

W zgromadzonym materiale dowodowym brak dowodów na to, że dokonano rozliczenia w 2018 r. za 2017 r. oraz w 2019 r. za 2018 r. Nie ma też podstaw do twierdzenia, aby ewentualne różnice w przychodach i kosztach spółdzielni w rozumieniu art. 6 ust. 1 ww. ustawy zostały uwzględnione w opłatach na kolejny rok. O opisywanym niedoborze pozwany dowiedział się dopiero w 2020 roku. Mając na uwadze okoliczność, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidują innego sposobu rozliczenia różnicy w przychodach i kosztach spółdzielni, niż

wskazana w powołanym art. 6 nie sposób uznać, aby wezwanie pozwanego do uregulowania rzeczzonego „niedoboru” w 2020 r. było skuteczne.

Na powyższe nie ma wpływu okoliczność, że nieruchomości, w której położony jest lokal mieszkalny należący do pozwanego została wyłączona spod zarządu spółdzielni mieszkaniowej. Przepisy dotyczące wyjścia z zarządu przymusowego sprawowanego przez spółdzielnię mieszkaniową, a zatem art. 24<sup>1</sup> i następne ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie przewidują żadnego szczególnego sposobu dokonania rozliczeń pomiędzy spółdzielnią a nowopowstałą wspólnotą z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Jednocześnie zaznaczyć należy, że w ustawie uregulowano w sposób odrębny jedynie kwestie związane z rozliczeniem funduszy remontowego. Co za tym idzie koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zostać rozliczone zgodnie z ogólnymi zasadami wskazanymi w art. 4 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy doszedł zatem do prawidłowej konstatacji, że nie ma podstaw do rozliczenia różnicy pomiędzy przychodami a kosztami spółdzielni poza trybem opisanym w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w postanowieniach Statutu i Regulaminu w ramach opłat w kolejnym roku. Dochodzenie zapłaty w trybie niedoboru nie ma oparcia w obowiązującym prawie. Przepis art. 405 k.c. nie może być taką podstawą. Wyżej wskazano regulacje szczególne opisujące, jakie są zasady takich rozliczeń czy uczestnictwa w kosztach. Nie można obchodzić tych przepisów poprzez powołanie normy generalnej z art. 405 k.c.

Zgodzić się też należy ze stanowiskiem pozwanego, iż nieuprawnione jest konstruowanie „szczególnej” i „doniosłej” sytuacji spółdzielni wynikającej z czasookresu porządkowania dokumentacji finansowej i skomplikowanego jej charakteru dla syndyka, a tym samym twierdzenie, że ujawnienie „niedoboru” za lata 2017 i 2018 dopiero pod koniec 2020 roku pozwala na pominięcie uregulowania z art. 4 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych skoro orzecznictwo Sądu Najwyższego podkreśla konieczność zachowania procedury przewidzianej dyspozycją art. 4 ust 7 ustawy (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2006 r., sygn. akt II CSK 30/05).

Mając na uwadze powyższe rozważania stwierdzić należało, że Sąd Rejonowy zasadnie oddalił powództwo. Co za tym idzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł na podstawie zasady odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażonej w art. 98 § 1 k. p. c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zważywszy na oddalenie apelacji, powód zobowiązany został do zwrotu poniesionych przez pozwanego kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego przez sądem drugiej instancji ustalona została na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.