

Sygn. akt II Ca 1246/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia SO Beata Stachowiak
Sędziowie:	Sędzia SO Anna Kuczyńska
	Sędzia SR del. Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk (spr)
Protokolant:	Katarzyna Dudejczyk

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

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

przeciwko J. K., K. K. i T. K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu

z dnia 25 czerwca 2014 r.

sygn. akt VIII C 1656/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że zasądza solidarnie od pozwanych J. K., K. K. i T. K. na rzecz strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. kwotę 2.362,13 zł (dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt dwa złote trzynaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lipca 2013 r. do dnia zapłaty, nie naruszając dalszego rozstrzygnięcia tego punktu; zmienia go także w punkcie II w ten sposób, że zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 765,36 zł w miejsce kwoty 1145,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 419 zł zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą we W. przeciwko J. K., K. K. i T. K. o zapłatę (pkt I) oraz zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 1.145,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Rozstrzygnięcie swoje Sąd I instancji wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 30 grudnia 1994 r. I. K. na warunkach własnościowego prawa do lokalu przydzielony został lokal położony przy ulicy (...) we W., o powierzchni 54,30 m², pozostający w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

W dniu 21 maja 1997 r. sporządzony został aneks do przydziału lokalu użytkowego nr (...)/ Ś. z dnia 30 grudnia 1994 r., w którym wskazano, iż przydziela się do lokalu użytkowego otrzymanego na podstawie przydziału lokalu (...)/ Ś. z dnia 30 grudnia 1994 r. o powierzchni 54,30 m², jako integralną część, pomieszczenie piwniczne o powierzchni ok. 14 m², powstałe z dwóch komórek piwnicznych oraz części korytarza przynależnej tym komórkom. Powierzchnia lokalu wynosić będzie w ten sposób 68,30 m². Zastrzeżono w nim, iż ze względu na to, iż dołączone pomieszczenia stanowią pomieszczenia komórek piwnicznych nierozzerwalne z przydziałami mieszkań, dodatkowa powierzchnia nie stanowi podstawy naliczania czynszu. Do wyliczeń czynszowych należy zastosować normatyw 54,30 m². Aneks został podpisany tylko przez Prezesa Zarządu Dyrektora D. Z..

W statucie spółdzielni zastrzeżono, iż członek spółdzielni uzyskuje spółdzielcze prawo do lokalu z chwilą przydziału lokalu dokonanego przez Zarząd. Oświadczenie spółdzielni w sprawie przydziału powinno być pod rygorem nieważności złożone w formie pisemnej (§27). W statucie wskazano, iż za używanie lokali członkowie wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one koszty eksploatacji nieruchomości spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody i eksploatacji dźwigów osobowych, koszty działalności społeczno-wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy oraz części kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarke zasobami mieszkaniowymi. Członkowie spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych i odsetek od tych kredytów zaciągniętych na budowę ich mieszkań. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w danym roku w skali spółdzielni. Jednostką rozliczeniową kosztów jest 1 m² powierzchni lokalu, z tym, że koszty te mogą być odpowiednio zwiększone lub zmniejszone współczynnikami korygującymi w zależności od atrakcyjności lokalu. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza (§ 38).

W statucie określono, iż zarząd składa się z 1 do 3 osób w tym Prezesa (§ 103). Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom spółdzielni, m.in. podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni oraz przydziałów lokali mieszkalnych, działek pod budownictwo jednorodzinne, domów, lokali użytkowych i garaży (§ 104). Oświadczenia woli za spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba przez zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik) (§ 106).

Według zestawienia powierzchni użytkowej lokalu usytuowanego przy ul. (...) we W., sporządzonego w dniu 9 grudnia 1999 r., powierzchnia lokalu nr (...) (przyziemie) wynosi 48,16 m². W pomiarze tym nie uwzględniono wąskiej wnęki instalacyjno-gospodarczej – 0,84 m² i schodów wewnętrznych – 2,07 m².

Pismem z dnia 31 stycznia 2006 r. strona powodowa zawiadomiła I. K., że uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 26 stycznia 2006 r. zostały zmienione od dnia 1 lutego 2006 r. stawki składników czynszu i miesięczny wymiar czynszu od dnia 1 lutego 2006 r. wynosi 601,59 zł. Przy naliczaniu czynszu uwzględniono powierzchnię lokalu wynoszącą 52,42 m².

W dniu 7 grudnia 2006 r. pozwani K. K., J. K. i T. K. na podstawie umowy sprzedaży nabyli od G. i I. K. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr (...) położonego przy ul. (...) we W.. W umowie wskazano, iż przedmiotowy lokal jest lokalem dwukondygnacyjnym położonym na pierwszej nadziemnej kondygnacji oraz w przyziemiu budynku wielokondygnacyjnego i składa się z pięciu pomieszczeń usługowych, dwóch wiatrołapów (przedsionków) oddzielonych lekkimi ściankami oraz w.c., o łącznej powierzchni 66,22 m².

Pismem z dnia 28 lutego 2007 r. strona powodowa zawiadomiła pozwanych, iż uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 20 lutego 2007 r. zostały zmienione od dnia 1 marca 2007 r. stawki składników czynszu i miesięczny wymiar czynszu od dnia 1 marca 2007 r. wynosi 793,86 zł, w tym koszty zarządzania budynkami 6,12 zł za m², spłata – wierzyciele 0,63 zł za m², fundusz remontowy 1,07 zł za m², podatek od nieruchomości 1,47 zł za m², wieczyste użytkowanie 0,31 zł za m², centralne ogrzewanie 1,92 zł za m², podgrzanie wody 32 zł, zimna woda 39,50 zł, wywóz śmieci 6,15 zł, energia elektryczna 5,07 zł, sprząatanie 23,10 zł. Czynsz został naliczony przy uwzględnieniu powierzchni lokalu wynoszącej 66,22 m². Pismo to zostało wysłane pozwanym listem zwykłym na adres lokalu użytkowego.

Pozwani kwestionowali prawidłowość naliczania opłat czynszowych, podnosząc, iż powinny być one naliczane przy przyjęciu powierzchni lokalu (...) m². Uiszczali co miesiąc czynsz w jednakowej wysokości, a mianowicie do marca 2013 r. w kwocie 587,95 zł, natomiast od kwietnia 2013 r. w kwocie 776,87 zł.

Pismem z dnia 27 lutego 2008 r. strona powodowa zawiadomiła pozwanych, iż uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 26 lutego 2008 r. zostały zmienione od dnia 1 marca 2008 r. stawki składników czynszu i miesięczny wymiar czynszu od dnia 1 marca 2008 r. wynosi 730,86 zł, w tym koszty utrzymania budynków 5,50 zł za m², koszty realizacji ugód 0,82 zł za m², fundusz remontowy 1,50 zł za m², podatek od nieruchomości 1,47 zł za m², wieczyste użytkowanie 0,31 zł za m², centralne ogrzewanie 1,92 zł za m², wywóz śmieci 11,04 zł, energia elektryczna 7,75 zł, sprząatanie 24,04 zł. Czynsz został naliczony przy uwzględnieniu powierzchni lokalu wynoszącej 66,22 m². Pismo zostało wysłane do pozwanych przesyłką poleconą na adres: ul. (...), W..

Pismem z dnia 21 marca 2009 r. strona powodowa zawiadomiła pozwanych, iż uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 20 marca 2009 r. zostały zmienione od dnia 1 kwietnia 2009 r. stawki składników czynszu i miesięczny czynsz wynosi od dnia 1 kwietnia 2009 r. 794,20 zł.

Pismem z dnia 26 marca 2010 r. strona powodowa zawiadomiła pozwanych, iż uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2010 r. zostały zmienione od dnia 1 kwietnia 2010 r. stawki składników czynszu i miesięczny wymiar czynszu od dnia 1 kwietnia 2010 r. wynosi 821,88 zł, w tym koszty utrzymania budynków 5 zł za m², koszty realizacji ugód 0,84 zł za m², fundusz remontowy 2,70 zł za m², podatek od nieruchomości 1,71 zł za m², wieczyste użytkowanie 0,31 zł za m², centralne ogrzewanie 2,61 zł za m², wywóz śmieci 8,70 zł, energia elektryczna 10,20 zł, sprząatanie 32,58 zł. Czynsz został naliczony przy uwzględnieniu, iż lokal posiada 66,22 m². Pismo zostało wysłane do pozwanych przesyłką poleconą na adres: ul. (...), W..

Pismem z dnia 31 maja 2011 r. strona powodowa poinformowała pozwanych, iż uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 19 maja 2011 r. zostały zmienione od dnia 1 czerwca 2011 r. stawki składników czynszu i miesięczny wymiar czynszu od dnia 1 czerwca 2011 r. wynosi 861,51 zł, w tym koszty utrzymania budynków 5,00 zł za m², koszty realizacji ugód 0,84 zł za m², fundusz remontowy 2,95 zł za m², podatek od nieruchomości 1,85 zł za m², wieczyste użytkowanie 0,31 zł za m², centralne ogrzewanie 3,03 zł za m², wywóz śmieci 7,90 zł, energia elektryczna 13,35 zł, domofon 3,30 zł, sprząatanie

32,58 zł, parking 45 zł. Czynnysz został ustalony przy uwzględnieniu, iż lokal posiada powierzchnię 66,22 m². Pismo zostało wysłane do pozwanych przesyłką poleconą na adres: ul. (...), W..

Pismem z dnia 27 marca 2012 r. strona powodowa poinformowała, iż uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27 marca 2012 r. zostały zmienione od dnia 1 kwietnia 2012 r. stawki składników czynszu i miesięczny wymiar czynszu wynosi od dnia 1 kwietnia 2012 r. 961,54 zł, w tym koszty utrzymania budynków 5,50 zł za m², koszty realizacji ugód 1,10 zł za m², fundusz remontowy 3,50 zł za m², podatek od nieruchomości 1,98 zł za m², wieczyste użytkowanie 0,31 zł za m², centralne ogrzewanie 3,03 zł za m², zimna woda 15,00 zł, wywóz śmieci 7,90 zł, energia elektryczna 13,35 zł, domofon 3,30 zł, sprząatanie 33,70 zł, parking 60 zł. Czynnysz został naliczony przy uwzględnieniu powierzchni lokalu wynoszącej 66,22 m².

Pismem z dnia 27 czerwca 2012 r. strona powodowa poinformowała, iż uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 26 czerwca 2012 r. została zmieniona od dnia 1 lipca 2012 r. stawka funduszu remontowego i miesięczny wymiar czynszu od dnia 1 lipca 2012 r. wynosi 925,12 zł, w tym koszty utrzymania budynków 5,50 zł za m², koszty realizacji ugód 1.10 zł za m², fundusz remontowy 2,95 zł za m², podatek od nieruchomości 1,98 zł za m², wieczyste użytkowanie 0,31 zł za m², centralne ogrzewanie 3,03 zł za m², zimna woda 15,00 zł, wywóz śmieci 7,90 zł, energia elektryczna 13,35 zł, domofon 3,30 zł, sprząatanie 33,70 zł, parking 60 zł. Czynnysz został naliczony przy uwzględnieniu powierzchni lokalu wynoszącej 66,22 m².

W dniu 15 października 2012 r. pozwani wpłacili na rzecz strony powodowej kwotę 587,95 zł tytułem czynszu za lokal przy ul. (...).

Pismem z dnia 27 listopada 2012 r., wysłanym na adres: ul. (...), W., strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 19.338,30 zł tytułem należności za lokal użytkowy nr (...) przy ul. (...).

Pismem z dnia 14 czerwca 2013 r. strona powodowa ponownie wezwała pozwanych do zapłaty należności za lokal użytkowy nr (...) przy ul. (...), w kwocie 21.135,93 zł.

W dniu 18 grudnia 2012 r. strona powodowa wniosła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia o zawezwanie pozwanych do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 19.338,30 zł z tytułu należności za lokal użytkowy nr (...) przy ul. (...). W trakcie negocjacji pozwani zaproponowali projekt ugody, w którym zobowiązali się do zapłaty kwoty 4.663,30 zł, na którą składają się należność główna w wysokości 3.759,40 zł tytułem niedopłaty czynszu za lokal od dnia 15.02.2007 r. do 15.11.2012 r. oraz kwota 903,90 zł tytułem odsetek ustawowych liczonych od terminu wymagalności poszczególnych opłat czynszowych do dnia 11 marca 2013 r. Do zawarcia ugody nie doszło.

W dniu 6 sierpnia 2013 r. pozwani wpłacili na rzecz strony powodowej kwotę 4.663,30 zł, w tytule wpisując: wyrównanie niedopłaty czynszu za lokal wraz z odsetkami ul. (...) za 15.02.2007 do 15.11.2012 r.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione.

Sąd wskazał, iż strona powodowa wywodziła swoje roszczenie z faktu, iż pozwany przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego przy ul. (...) o powierzchni 66,22 m², w związku z czym są oni obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokal. Pozwani podnosili, iż powierzchnia lokalu, która uwzględniona być powinna przy naliczaniu czynszu wynosi jedynie 54,30 m².

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę w art. 4 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

Na podstawie analizy materiału dowodowego Sąd Rejonowy uznał, iż pozwanym przysługuje jedynie własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu obejmującego powierzchnię 54,30 m². Brak jest natomiast podstaw do przyjęcia, iż przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obejmującego dalszą powierzchnię przez nich użytkowaną. Nie zostało bowiem złożone skutecznie oświadczenie spółdzielni o przydziale tej dalszej części lokalu. Jak wynika z § 27 statutu oświadczenie spółdzielni w sprawie przydziału powinno być pod rygorem nieważności złożone w formie pisemnej. Przedłożony zaś aneks do przydziału lokalu użytkowego z dnia 30 grudnia 1994 r. podpisany został jedynie przez Prezesa Zarządu D. Z., a więc osobę która nie była samodzielnie uprawniona do podpisywania tego rodzaju oświadczeń. Zgodnie bowiem z art. 54 § 1 ustawy prawo spółdzielcze oświadczenia woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik. W spółdzielniach o zarządzie jednoosobowym oświadczenie woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy. Podobnie kwestia ta uregulowana została w obowiązującym wówczas statucie spółdzielni. Mianowicie § 106 statutu, stanowił, iż oświadczenia woli za spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba przez zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

Mając na uwadze, iż pozwani zobowiązani byli z tytułu przysługującego im własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu do uiszczania opłat czynszowych naliczonych przy uwzględnieniu powierzchni lokalu wynoszącej 54,30 m², Sąd w celu oceny zasadności powództwa w tym zakresie dokonał weryfikacji wpłat dokonanych przez pozwanych i ich zaliczeń dokonanych przez stronę powodową. Sąd zważył, iż dokonywane przez pozwanych wpłaty były zaliczane w nieprawidłowy sposób, bowiem pomimo, iż pozwani nie wskazywali tytułu wpłat przy dokonywaniu konkretnych płatności, opłaty powinny zostać zaliczone na należności bieżące. Z treści art. 451 § 2 k.c., wynika, iż jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym wierzyciel zaliczył otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu - wynika, iż pozwani nie utracili uprawnienia do wskazania, które z długów chcą zaspokoić, albowiem strona powodowa nie wystawiła stosownego pokwitowania. Zatem za skuteczne uznać należy oświadczenie pozwanych złożone w toku procesu. Ponadto zdaniem Sądu nawet gdyby uznać, iż na obecnym etapie pozwani nie byli już uprawnieni do złożenia stosownego oświadczenia, to podkreślić należy, iż przepis ten nie zastrzega żadnej szczególnej formy dla oświadczenia dłużnika. W ocenie Sądu analiza okoliczności faktycznych niniejszej sprawy jednoznacznie wskazuje, iż wolą pozwanych było, aby uiszczane przez nich kwoty były zaliczane na poczet bieżących należności. Poza wszelką wątpliwością pozostaje również fakt, iż strona powodowa o tym wiedziała. Jak wynika zarówno z przesłuchania strony powodowej, jak i pozwanego pozwani już od 2007 r. kwestionowali wielkość powierzchni lokalu od jakiej powinien być naliczany czynsz i domagali się jego naliczania od powierzchni obejmującej jedynie 54,30 m², a dokonywane przez nich wpłaty opiewały na takie same kwoty. Okoliczności te zdaniem Sądu jednoznacznie wskazują na to, iż uiszczali oni czynsz naliczony od powierzchni 54,30 m².

Również w zakresie kwoty 4.663,30 zł Sąd nie miał wątpliwości, iż kwota ta została wpłacona przez pozwanych tytułem zaległości w opłatach, wynikającej z nieuwzględnienia przez nich w dokonywanych wpłatach podwyżek poszczególnych składników czynszu. Okoliczność ta jednoznacznie wynika z korespondencji mailowej prowadzonej pomiędzy stronami podczas negocjacji ugodowych. W zaproponowanej przez siebie ugodzie pozwani zadeklarowali wpłatę tej kwoty tytułem niedopłaty czynszu za lokal (...).02.2007 r. do 15.11.2012 r., przy zastosowaniu normatywy 52,42 m².

Tym samym stwierdzić należy, iż pozwani dokonując comiesięcznych wpłat w wysokości 587,95 zł, a następnie 776,87 zł oraz dodatkowo w toku procesu uiszczając na rzecz strony powodowej kwotę 4.663,30 zł wywiązali się z ciążącego na nich obowiązku, wynikającego z przysługującego im własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, a zatem nie są oni zobowiązani względem strony powodowej do świadczenia kwoty objętej powództwem, w oparciu o podstawę żądania wskazaną w pozwie.

Orzeczenie o kosztach procesu znalazło wyraz w treści art. 100 zd. 1. k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Mając na uwadze, że pozwani wygrali sprawę w 78%, po stosunkowym rozliczeniu kosztów na ich rzecz przypadało 1.145,50 zł.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła strona powodowa wnosząc o jego zmianę w zakresie punktu I przez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwoty 2.378,87 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lipca 2013 r. do dnia zapłaty oraz w zakresie punktu II przez zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanych z tytułu zwrotu kosztów kwoty 765,36 zł w miejsce kwoty 1.1145,50 zł. Strona powodowa wniosła nadto o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W apelacji zarzucono:

1. brak dostatecznej analizy materiału dowodowego w zakresie zawiadomień o wysokości należnych opłat za lokal pozwanych oraz brak dokonania jakichkolwiek wyliczeń w zakresie należnych od pozwanych opłat za lokal przy powierzchni lokalu (...) m² oraz w zakresie nieobjętym przedawnieniem, skutkujący wadliwym przyjęciem, że „pozwani dokonując comiesięcznych wpłat w kwotach 587,95 zł, a następnie - 776,87 zł oraz dodatkowo w toku procesu uiszczając na rzecz strony powodowej kwotę 4.663,30 zł wywiązali się z ciężącego na nich obowiązku wynikającego z przysługującego im własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, a zatem nie są zobowiązani względem strony powodowej do świadczenia kwoty objętej powództwem w oparciu o podstawę żądania wskazaną w pozwie”, podczas gdy różnica pomiędzy kwotą należności pozwanych liczoną według powierzchni 54,30 m² i przy uwzględnieniu zarzutu przedawnienia wynosi 2.378,87 zł (w tym należność główna oraz odsetki skapitalizowane zgodnie z żądaniem pozwu)
2. naruszenie przepisu art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez jego niezastosowanie, mimo że pozwani w zakresie przysługującego im własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni ustalonej przez Sąd Rejonowy zobowiązani są do pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w części przypadającej na ich lokal i w tym zakresie po stronie pozwanych istnieją nieuregulowane należności za okres objęty pozwem w kwocie wskazanej wyżej
3. wadliwe rozstrzygnięcie o kosztach postępowania wobec przyjęcia, że pozwani wygrali sprawę w 78 procentach, natomiast strona powodowa w 22 procentach, podczas gdy prawidłowe wyliczenie należności pozwanych wynikających z przysługującego im prawa do lokalu winno skutkować częściowym uwzględnieniem powództwa (w zakresie kwoty 2.378,87 zł), a w konsekwencji przyjęciem, że strona powodowa wygrała sprawę w 33 procentach, pozwani natomiast - w 67 procentach.

W uzasadnieniu apelacji strona powodowa wskazała, iż nie wdając się w polemikę z rozważaniami Sądu I w zakresie powierzchni, od jakiej powodowa SM winna naliczać pozwany opłaty za lokal oraz biorąc pod uwagę kwestionowanie przez Sąd I możliwości zarachowywania przez stronę powodową wpłat dokonywanych przez pozwanych na poczet należności najdawniejszych, sierzdzić należy, że nie są prawidłowe wnioski Sądu I w zakresie braku po stronie pozwanych obowiązku uiszczenia jakichkolwiek należności na rzecz powodowej SM w oparciu o podstawę żądania wskazaną w pozwie. Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 stanowieniami statutu. Sąd Rejonowy przyjął, że pozwani opłaty powyższe winni uiszczać od powierzchni 54,30 m², bowiem na pozostałą część lokalu, z której korzystali od roku 2007, nie otrzymali skutecznie przydziału. Taka powierzchnia lokalu widnieje na złożonym przez samych pozwanych dokumencie w postaci przydziału lokalu z roku 1994. Pozwani domagali się ustalenia, że naliczenia dotyczyć winny powierzchni 52,42 m² i - jak wskazywali - zapłaty kwoty 4.663,30 zł w toku procesu oraz opłat czynszu na przestrzeni lat 2007 - 2013 dokonali przy zastosowaniu powierzchni 52,42 m². Tymczasem, przyjmując za podstawę wyliczenia ustaloną przez Sąd I powierzchnię lokalu (...) m², jak również biorąc

pod uwagę okoliczność, że strona powodowa przerwała bieg terminu przedawnienia należności pozwanych względem Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 17 grudnia 2012 roku, suma należności pozwanych za okres od stycznia 2010 r. do maja 2013 r. włącznie (bez odsetek) wyniosła 30.288,98 zł, podczas gdy suma wpłat uiszczonych przez pozwanych w tym okresie wyniosła 24.483,79 zł, zatem różnica między tymi kwotami wynosi 5.805,19 zł. Po uwzględnieniu odsetek należnych i skapitalizowanych zgodnie z żądaniem pozwu, których suma wynosi 236,98 zł oraz po uwzględnieniu wpłaty pozwanych dokonanej w czasie procesu (6 sierpnia 2013 r.) w kwocie 4.663,30 zł, po stronie pozwanych istnieje nadal należność kwocie 2.378,87 zł.

Powyższe wynika z następujących wyliczeń:

1. przy zastosowaniu powierzchni 54,30 m w miejsce 66,20 m opłaty należne za lokal pozwanych w okresie od stycznia do marca 2010 r. wynosiły 670,84 zł (w miejsce kwoty 794,20 zł przy powierzchni 66,20 m), podczas gdy pozwani uiszczali tytułem opłat 587,95 zł - różnica w opłatach należnych i uiszczanych przez pozwanych wynosiła zatem 82,89 zł
2. w okresie od kwietnia 2010 r. do maja 2011 r. opłaty należne za lokal przy powierzchni 54,30 m wynosiły 696,01 zł, zatem - biorąc pod uwagę uiszczane przez pozwanych w kwocie 587,95 zł - różnica wynosiła 108,06 zł miesięcznie
3. w okresie od czerwca 2011 r. do marca 2012 r. opłaty należne za lokal przy powierzchni 54,30 m wynosiły 730,98 zł, zatem - biorąc pod uwagę uiszczane przez pozwanych w kwocie 587,95 zł - różnica wynosiła 143,03 zł
4. w okresie od kwietnia 2012 r. do czerwca 2012 r. opłaty należne za lokal przy powierzchni 54,30 m wynosiły 825,29 zł, zatem - biorąc pod uwagę uiszczane przez pozwanych w kwocie 587,95 zł - różnica wynosiła 237,34 zł
5. w okresie od lipca 2012 r. do marca 2013 r. opłaty należne za lokal przy powierzchni 54,30 m wynosiły 795,43 zł, zatem - biorąc pod uwagę uiszczane przez pozwanych w kwocie 587,95 zł - różnica wynosiła 207,48 zł
6. w okresie od kwietnia do maja 2013 r. opłaty należne za lokal przy powierzchni 54,30 m wynosiły 793,89 zł, zatem - biorąc pod uwagę uiszczane przez pozwanych w kwocie 776,87 zł - różnica wynosiła 17,02 zł.

Suma powyższych różnic powiększona o kwotę skapitalizowanych odsetek wyraża się kwotą 7.042,17 zł. Po uwzględnieniu wpłaty pozwanych z dnia 6 sierpnia 13 r. w kwocie 4.663,30 zł, po stronie pozwanych nadal istnieje należność w kwocie 2.378,87 zł, która objęta jest podstawą żądania wskazaną w pozwie. Sąd Rejonowy uchylił się o dokonania powyższych wyliczeń, bezpodstawnie przyjmując, że comiesięczne wpłaty pozwanych w kwocie 587,95 zł, a następnie (w kwietniu i maju 2013 r.) w kwocie 776,87 zł oraz dodatkowo uiszczenie przez zwanych w toku procesu kwoty 4.663,30 zł skutkuje brakiem istnienia po stronie pozwanych zobowiązania względem strony powodowej do świadczenia jakiegokolwiek kwoty objętej powództwem.

W konsekwencji powyższego, wadliwe jest również rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego o kosztach procesu, bowiem uwzględnienie powództwa w powyższym kresie skutkować by musiało przyjęciem, że strona powodowa wygrała sprawę w 33% a pozwani w 67% co po stosunkowym rozdzieleniu kosztów poniesionych przez stronę powodową i pozwanych skutkowałoby obciążeniem strony powodowej obowiązkiem zwrotu kosztów kwocie 765,36 zł.

Na rozprawie w dniu 3 grudnia 2014 r. pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, że :

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. wystawiła notę odsetkową za okres od stycznia 2010 r. do 8 lipca 2013 r. na kwotę 1236,98 zł.

Dowód: nota odsetkowa k. 248a

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie prawie w całości.

Sąd II instancji mając nie tylko uprawnienie, ale i obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny - w tym oceny zgromadzonych w postępowaniu przed Sądem Rejonowym oraz przed Sądem Okręgowy dowodów - w następstwie czego, uznał, iż Sąd I instancji dokonał błędnej oceny w przedmiocie żądania, z którym wystąpiła strona powodowa. Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd II instancji przyjął za własne, niemniej na ich podstawie wyciągnął częściowo nietrafne wnioski, co w konsekwencji doprowadziło do wydania wyroku wymagającego zmiany, zgodnie z trafnymi argumentami strony skarżącej i odmiennego rozstrzygnięcia, co do istoty sprawy.

W rozpatrywanej sprawie strona powodowa dochodziła od pozwanych zapłaty z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokal, do których pokrywania są obowiązani zgodnie z art. 4 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.). Powołany przepis stanowi, iż osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Zgodnie z art. 4 ust 6² u.s.n. opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Zgodnie z §10 pkt 15 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. z listopada 2007r. opłaty powyższe winny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż pozwanym przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu obejmującego powierzchnię 54,30 m². Brak było bowiem podstaw do przyjęcia, iż przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obejmującego dalszą powierzchnię przez nich użytkowaną (pomieszczenie piwniczne). Nie zostało bowiem złożone skutecznie oświadczenie spółdzielni o przydziale tej dalszej części lokalu. Kwestia ta nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego, nie stanowiła również przedmiotu apelacji.

Sąd I instancji trafnie przyjął, iż pozwani zobowiązani byli z tytułu przysługującego im własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu do uiszczania opłat czynszowych naliczonych przy uwzględnieniu powierzchni lokalu wynoszącej 54,30 m², nie dokonał jednakże - jak słusznie zarzuciła strona powodowa w apelacji - faktycznego przeliczenia wpłat dokonanych przez pozwanych w odniesieniu do rzeczywistych zobowiązań ich obciążających z tytułu czynszu za taki właśnie metraż w okresie, za który roszczenie strony powodowej się nie przedawniło (od stycznia 2010r. do maja 2013r.).

Wskazać trzeba, iż stawki składników czynszu w powyższym okresie były corocznie ustalane w uchwałach Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz raz stawka funduszu remontowego uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków (uchwała z 20 marca 2009r. którą zmieniono stawki składników czynszu od 1 kwietnia 2009r.; uchwała z dnia 25 marca 2010 r., którą zostały zmienione stawki składników czynszu od dnia 1 kwietnia 2010r.; uchwała z 19 maja 2011 r., którą zostały zmienione stawki składników czynszu od dnia 1 czerwca 2011 r.; uchwała z 27 marca 2012 r., którą zostały zmienione stawki składników czynszu od dnia 1 kwietnia 2012 r.; uchwała Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 26 czerwca 2012 r., którą została zmieniona stawka funduszu remontowego od dnia 1 lipca 2012 r.). O treści przywołanych uchwał a tym samym stawkach poszczególnych składników czynszu za metr kwadratowy pozwani byli każdorazowo informowani przez stronę powodową. Pozwani mieli zatem wiedzę na temat wysokości obciążających ich opłat. Uchwał Rady Nadzorczej pozwani nie podważali, nie kwestionowali też przyjętych w nich stawek ustalonych w odniesieniu do metra kwadratowego powierzchni lokalu (art. 4 ust 8 u.s.m.).

Uwzględniając zatem treść wzmiankowanych uchwał i określone w nich stawki, przyjąć należało, iż przy zastosowaniu powierzchni 54,30 m² opłaty należne za lokal pozwanych, jak wskazała w apelacji strona powodowa, a czemu pozwani nie zaprzeczyli, wynosiły: w okresie od stycznia 2010r. do marca 2010r 670,84 zł miesięcznie; w okresie od kwietnia 2010 r. do maja 2011 r. 696,01 zł miesięcznie; w okresie od czerwca 2011 r. do marca 2012 r. 730,98 zł miesięcznie; w okresie od kwietnia 2012 r. do czerwca 2012 r. 825,29 zł miesięcznie; w okresie od lipca 2012 r. do marca 2013 r. 795,43 zł miesięcznie.

Pozwani zaś – czego nie kwestionowali – w okresie od stycznia 2010r. do marca 2013r. uiszczali co miesiąc kwotę 587,95 zł, zaś od kwietnia do maja 2013r. kwotę 776,87 zł, które nie odpowiadały ich faktycznemu zobowiązaniu przy uwzględnieniu powierzchni lokalu (...) m². Sąd Rejonowy w swym uzasadnieniu uznał, iż pozwani dokonując comiesięcznych wpłat w wysokości 587,95 zł, a następnie 776,87 zł oraz dodatkowo w toku procesu uiszczając na rzecz strony powodowej kwotę 4.663,30 zł wywiązali się z ciężącego na nich obowiązku, wynikającego z przysługującego im własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Stanowisko Sądu I instancji nie znajduje tu żadnego oparcia, zważywszy tym bardziej, iż Sąd ten nie dokonał jakiegokolwiek przeliczenia rzeczywistych opłat obciążających pozwanych w odniesieniu do uiszczanych kwot.

Jak już wyżej wskazał Sąd Okręgowy niewątpliwym jest, że pozwani w świetle wysokości faktycznie dokonywanych comiesięcznych wpłat nie realizowali w pełni obciążającego ich obowiązku z tytułu czynszu, powodując tym samym powstawanie zaległości w każdym miesiącu od stycznia 2010r. do maja 2013r. Uwzględniając wysokość czynszu do uiszczania, którego pozwani byli obligowani przy zastosowaniu powierzchni 54,30 m, w odniesieniu do rzeczywiście wpłacanych kwot, przyjąć należało, iż różnica w opłatach należnych i uiszczanych przez pozwanych wynosiła in minus: w okresie od stycznia 2010r. do marca 2010r. 82,89 zł miesięcznie; w okresie od kwietnia 2010 r. do maja 2011 r. 108,06 zł miesięcznie; w okresie od czerwca 2011 r. do marca 2012 r. 143,03 zł miesięcznie, w okresie od kwietnia 2012 r. do czerwca 2012 r. 237,34 zł miesięcznie, w okresie od lipca 2012 r. do marca 2013 r. 207,48 zł miesięcznie, w okresie od kwietnia do maja 2013 r. 17,02 zł. miesięcznie. Łącznie zatem po stronie pozwanych z tytułu opłat czynszowych za sporny okres powstała zaległość w wysokości 5.805,19 zł. Jednocześnie strona powodowa każdą wpłatę dokonywaną przez pozwanych księgowała na poczet bieżących zobowiązań, zgodnie z ich wolą, jak ustalił Sąd Rejonowy, naliczając tym samym pozwanym odsetki od kwoty każdej zaległości za okres od jej wymagalności do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu (8 lipca 2013r.), zgodnie z złożonym na rozprawie apelacyjnej w dniu 3 grudnia 2014 r. wyliczeniem, czego pozwani nie zakwestionowali. Sąd Okręgowy zatem nie widział podstaw do odstąpienia od przyjętego sposobu wyliczeń odsetek, tym bardziej, iż w toku postępowania pozwani wielokrotnie mówili o konieczności zaliczeń wpłat na opłaty bieżące, skoro nie wskazywali konkretnie, iż spłacają zaległości najdalej wymagalne.

W świetle powyższego mając na uwadze wysokość zaległości za poszczególne miesiące po stronie pozwanych i ilość dni opóźnienia liczonych od wymagalności każdej z kwot do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu (8 lipca 2013r.) – należało przyjąć, iż obciążają ich odsetki skapitalizowane w wysokości 1.220,13 zł W przedłożonym wyliczeniu strona powodowa wskazała na kwotę 1.236,98 zł, niemniej matematyczne przeliczenie kwot poszczególnych odsetek za sporny okres tj. dodanie poszczególnych kwot skapitalizowanych odsetek dało kwotę 1229,98 zł. Wyliczenie zatem dokonane przez stronę powodową dotknięte było błędem matematycznym i zostało przez Sąd Okręgowy po raz pierwszy zweryfikowane do w/w kwoty. Ponadto Sąd II instancji nie uwzględnił wskazanych w wyliczeniu odsetek za kwiecień 2013r. w wysokości 6,36 zł i za maj 2013r w wysokości 4.14 zł. Uwzględniając bowiem kwotę zaległości, jak i dni opóźnienia wysokość odsetek ustawowych za kwiecień 2013r. wyniosła 0,52 zł, a za maj 2013r. 0,33 zł. Ostatecznie zatem odsetki skapitalizowane wyniosły 1.220,33 zł. (1229,98 zł – 5,84 zł – 3,81 zł). Reasumując, zadłużenie po stronie pozwanych z tytułu czynszu oraz odsetek skapitalizowanych na dzień poprzedzający wniesienie pozwu wyniosło 7025,43 zł (5.805,10 + 1.220,33). Mając na uwadze, iż pozwani dnia 6 sierpnia 2013r. a więc już po wniesieniu pozwu, dokonali wpłaty na rzecz strony powodowej w wysokości 4.663,30 zł, Sąd Okręgowy pomniejszył o tę kwotę zobowiązanie pozwanych na rzecz strony powodowej, co ostatecznie uplasowało zadłużenie pozwanych na poziomie 2.362,13 zł (7.025,43 – 4.663,30). Sąd II instancji zmieniając zaskarżany wyrok w punkcie I, taką też kwotę

zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej, zasądzając jednocześnie odsetki ustawowe zgodnie z żądaniem strony powodowej od dnia wniesienia pozwu (9 lipca 2013r.) na podstawie z art. 481 kc w zw. z art. 455 kc.

Zmiana rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w powyższym zakresie implikowała również zmianę w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania zawartego w punkcie II wyroku. Orzeczenie o kosztach procesu znalazło wyraz w treści art. 100 zd. 1. k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Strona powodowa w toku postępowania przez Sądem I instancji poniosła koszty w wysokości 3.474 zł. Mając na uwadze, że strona powodowa wygrała sprawę w 33% (zasadne bowiem okazało się żądanie 7.025,43 zł z dochodzonej pozwem kwoty 21.136 zł), należał jej się zwrot kosztów w kwocie 1146,42 z. Pozwani ponieśli zaś koszty postępowania w łącznej wysokości 2.451 zł., a wygrali proces w 67%, a zatem należał im się zwrot kosztów w wysokości 1642,17 zł. Po stosunkowym rozliczeniu powyższych kwot, skoro faktycznie poniesione przez pozwanych koszty przekraczały wysokość w jakich winny ów koszty ich obciążać koniecznym pozostawało obciążenie strony powodowej obowiązkiem zwrotu kosztów na rzecz pozwanych w wysokości 495,75 zł (1642,17 zł – 1146,42 zł). Uwzględniając jednak granice zaskarżenia w apelacji, którymi Sąd Okręgowy jest związany (art. 378 kpc), zasądzono od strony powodowej na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 765,36 zł zgodnie z wnioskiem zawartym w apelacji.

Powyższe mając na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1 k.p.c. orzekł jak w punkcie I sentencji, oddalając w pkt II dalej idącą apelację na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym (punkt III sentencji) orzeczono w oparciu o przepis art. 98 k.p.c oraz z §6 pkt 3 w zw. z §13 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Ze względu na uwzględnienie zarzutów apelacji w 99,3%, Sąd Okręgowy uznał, iż strona powodowa wygrała apelację w całości, tym samym zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej całość poniesionych przez nią kosztów w postępowaniu drugoinstancyjnym tj. kwotę 419 zł., na która składa się opłata od apelacji w wysokości 119 zł, a także koszty zastępstwa procesowego w wysokości 300 zł.