

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 26 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił pozew G. A. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. w upadłości likwidacyjnej o ustalenie niezgodności z prawem podwyżki opłat eksploatacyjnych dokonanej pismem z dnia 29 lutego 2012 r.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na ustaleniach, że w dniu 31 marca 1989 r. powód uzyskał przydział własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). W dniu 17 października 2001r. zapadła uchwała o wykreśleniu powoda z rejestru członków spółdzielni z uwagi na zadłużenie zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego.

Pismem z 29 lutego 2012 r. pozwana poinformowała powoda o mającej obowiązywać począwszy od dnia 1 czerwca 2012 r. podwyżce opłat za użytkowanie zajmowanego przez powoda lokalu. Podwyżki obejmujące okres wcześniejszy wprowadzone zostały pismami z dnia 25 stycznia 2010 r., 20 grudnia 2010 r. oraz 30 grudnia 2011 r.

Wprowadzona przez stronę pozwaną podwyżka opłat eksploatacyjnych w zakresie tak zwanej eksploatacji podstawowej określonej przez pozwanego w kwestionowanej podwyżce na kwotę 3,50zł. nie uwzględniała rzeczywistych kosztów z tego tytułu, koszty te nakazywały bowiem jej ustalenie na poziomie daleko przekraczającym 4zł. za m², przy założeniu zaś konieczności spłaty zadłużenia wygenerowanego w roku 2011, nawet powyżej 6zł. za m². Także zatem kwestionowana podwyżka nie doprowadziła do ustalenia opłat eksploatacyjnych na poziomie pozwalającym pokryć prognozowane koszty eksploatacji.

W rozważaniach prawnych, Sąd Rejonowy odniósł się wpieryw do legitymacji powoda w niniejszej sprawie, uznając, iż pomimo dokonanego wcześniej wykreślenia z rejestru członków spółdzielni powód zachował przydzielone mu własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, a zatem jest w dalszym ciągu podmiotem legitymowanym do wniesienia powództwa, o jakim mowa w przepisie art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dalszej kolejności, Sąd Rejonowy uznał, że ostateczne wnioski opinii biegłego potwierdzają tezę, iż pozwany sprostał ciężącemu na nim ciężarowi udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat.

W odpowiedzi bowiem na zgłoszone pod adresem opinii pisemnej zarzuty dotyczące błędnego w ocenie pozwanego przyjęcia, iż pozwany obciążył lokatorów zawyżonymi przez siebie kosztami centralnego ogrzewania i dostaw wody, biegły ostatecznie przyznał, iż także te składniki opłat pozostały niższe od realnie ponoszonych z tego tytułu wydatków, przyjęta zaś początkowo przez biegłego konkluzja odmienna wynikała między innymi z niedoszacowania kosztów eksploatacji dźwigów jak również pominięcia konieczności eksploataowania dodatkowych pomp celem doprowadzenia wody do najwyższych kondygnacji budynków pozwanego, co z kolei generowało dodatkowe - pominięte w opinii pisemnej biegłego - wydatki na energię elektryczną

Odnosząc się zaś do prawidłowości podwyżek opłat wprowadzonych przez pozwaną w okresie poprzedzającym listopad 2011 r., Sąd Rejonowy stwierdził brak podstaw do ich badania. Okres wcześniejszy bowiem poddany został bowiem ocenie sądu orzekającego w sprawie XVIII C 1957/12, w którym to postępowaniu zasądzone zostały należności stanowiące zadłużenie powoda względem pozwanego z tytułu zalegania z opłatami eksploatacyjnymi za okres do wskazanej wyżej daty, nie ulega przeto wątpliwości, iż powód miał możliwość przestankowego negocjowania wprowadzonych wcześniej podwyżek w procesie o zapłatę wytoczonym przeciwko niemu, późniejszemu zaś ich badaniu w niniejszym postępowaniu stoi na przeszkodzie przepis art. 365 par. 1 pkt 1 k.p.c.

Mając na uwadze wyniki przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego, wedle których kolejno wprowadzane przez stronę pozwaną podwyżki opłat za korzystanie z lokali w rzeczywistości nie nadążyły za wydatkami realnie ponoszonymi przez pozwanego pozostając za nimi w tyle, Sąd Rejonowy odmówił ochrony zgłoszonemu żądaniu pozwu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł powód, zarzucając mu naruszenie:

- art. 328 § 2 k.p.c., 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c., a także art. 245 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie w całości opinii biegłego sądowego, której treść miała zasadniczy wpływ na wynik sprawy, art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z opinii biegłego, z której jednoznacznie wynika zawyżenie czynszu w zakresie: opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego, dźwigów, ochrony, opłat za centralne ogrzewanie, wody, itp., zeznań powoda oraz składanych przez niego dokumentów oraz bezzasadne przyjęcie stanowiska biegłego sądowego wyrażonego na rozprawie w dniu 12 lutego 2015 r., dowolną ocenę odpowiedzi na pozew i pisma procesowego pełnomocnika pozwanej z 12 listopada 2013 r. dotyczącego opinii biegłego;

- art. 365 § 1 pkt. 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie ustaleń porównawczych w podobnej sprawie, a ich pominięcie w sposób niedopuszczalny dla rozstrzygnięcia sprawy.

W dalszej kolejności skarżący podniósł naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 227 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Prawo Spółdzielcze przez Zarząd Spółdzielni przez bezprawne wykreślenie powoda z jej członkostwa;

- art. 266 § 1 Prawa Spółdzielczego w brzmieniu nadanym ustawą z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 4 ust. 7 i 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez Sąd na niekorzyść powoda z powodu zawyżonych opłat eksploatacyjnych i innych związanych z czynszem najmu i bezprawnie ustawionym parkingiem przed blokiem, za który niezasadnie była i jest naliczana od powoda opłata, co prowadzi do bezpodstawnego wzbogacenia Spółdzielni na podstawie art. 405 k.c. za okres 10 lat, co zostało pominięte w sprawie;

- art. 6 k.c. poprzez nieprawidłowe przyjęcie przez Sąd, że pozwana Spółdzielnia wykazała zmiany w wysokości opłat, podczas gdy nie potwierdza tego żaden dokument.

W konkluzji do tak postawionych zarzutów, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku oraz uwzględnienie powództwa w całości bądź jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach za obie instancje.

Jednocześnie, skarżący wniósł o ponowne przesłuchanie biegłego sądowego z powodu sprzeczności, jakich się dopuścił w zakresie swojej opinii pisemnej i ustnej oraz dopuszczenie innych dowodów, które zostaną przygotowane przez skarżącego w celu podważenia opinii biegłego, w oparciu o dokumenty, które są kompletowane i trudno dostępne w związku z zaistniałą sytuacją pozwanego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna jedynie w części dotyczącej uznania za nieuzasadnioną zmianę stawek opłat: za centralne ogrzewanie, zimną wodę i ciepłą wodę dokonaną uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. nr. (...) z dnia 13.12.2011r. dla lokalu powoda i uznania za nieuzasadnioną zmianę stawek opłat: za centralne ogrzewanie, zimną wodę i ciepłą wodę i ochronę budynku dokonaną uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. nr. (...) z dnia 31.01.2012r. również dla lokalu powoda.

W pozostałym zakresie jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu.

Na wstępie, odnosząc się do wniosków dowodowych skarżącego zawartych w apelacji, należy wskazać, że Sąd Okręgowy rozważył na nowo cały zebrany w sprawie materiał dowodowy oraz dokonał własnej, samodzielnej i swobodnej jego oceny. Stąd, zdaniem Sądu Okręgowego nie było koniecznym dopuszczanie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu wyceny czynszów za lokale mieszkalne.

Natomiast, zarzuty skarżącego, choć w znacznej części sformułowane w sposób ogólny, w zakresie dotyczącym błędnej oceny materiału dowodowego w postaci przede wszystkim opinii biegłego sądowego J. K. są słuszne.

W istocie Sąd Rejonowy bezpodstawnie pominął wnioski z pisemnej opinii biegłego, powołując się ostatecznie na jego ustną opinię uzupełniającą. Zdaniem Sądu Okręgowego doprowadziło to do naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c.

Biegły J. K. w swojej pisemnej opinii z dnia 23 września 2013 r. w sposób jednoznaczny wskazał, że sposób kalkulacji wysokości większości stawek opłat jest nieprawidłowy, gdyż sporządzane kalkulacje nie uwzględniają prawidłowo wszystkich czynników cenotwórczych jak i nie zawsze znajdują odzwierciedlenie w uchwałach Rady Nadzorczej pozwanej. Zastrzeżenia biegłego co do ustalonych przez pozwanego stawek opłat budzą takie składniki jak: eksploatacja, centralne ogrzewanie, zimna i ciepła woda oraz eksploatacja dźwigów, ochrona budynku, z czego opłaty z tytułu centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody są zdaniem biegłego zawyżone. Zdaniem Sądu Okręgowego rzeczona opinia biegłego jest spójna, konsekwentna, wyczerpująca i logiczna. Biegły w sposób jednoznaczny i szczegółowy dokonał potrzebnych wyliczeń i umotywował swoje stanowisko, opierając się na dokumentach źródłowych przedłożonych przez pozwaną. Wprawdzie biegły, w odpowiedzi na zastrzeżenia pozwanej do opinii, częściowo zmienił swoje stanowisko (ustna opinia uzupełniająca biegłego z dnia 12 lutego 2015 r.), to zdaniem Sądu Okręgowego nie powinno mieć to wpływu na wnioski zawarte w opinii pisemnej.

Przed wszystkim bowiem biegły wydawał opinię ustną uzupełniającą na rozprawie w dniu 12 lutego 2015 r., czyli po upływie półtora roku od wydania opinii pisemnej. Jak wskazał biegły, nie mógł on weryfikować wniosków przedstawionych w opinii pisemnej, gdyż nie miał już dostępu do dokumentacji źródłowej, w oparciu o którą wydawał pisemną opinię w sprawie. W dalszej kolejności, biegły w opinii ustnej sprostował swoje stanowisko co do zasadności kosztów eksploatacji dźwigów, wskazując ostatecznie, że stawka z tego tytułu powinna wynosić 28,29 zł, nie zaś 22 zł. Biegły podtrzymał również stanowisko, że opłata eksploatacyjna podstawowa powinna wynosić 6,44 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego, mimo ostatecznej konkluzji biegłego, że wszystkie obciążenia mieszkańców spółdzielni były niższe od faktycznych na nich przypadających, nie można uznać, jak to uczynił Sąd Rejonowy, że pozwany udowodnił tym samym zasadność podwyżki należności za poszczególne składowe opłat czynszowych.

Po pierwsze, podkreślić należy, że biegły (jak sam przyznał) nie był w stanie zweryfikować wniosków przedstawionych w opinii pisemnej, pozostając przy zbyt ogólnej ostatecznej konkluzji, że faktyczna wysokość kosztów eksploatacji okazała się być wyższa od tych, którymi Spółdzielnia obciążała spółdzielców. Z tejże konkluzji wyciągnął wniosek, że wszystkie obciążenia mieszkańców były niższe od faktycznych na nich przypadających. Wobec stopnia szczegółowości opinii pisemnej, nie można uznać za wystarczające tak lakoniczne stanowisko biegłego, wydane zresztą bez ponownego odniesienia się do dokumentów źródłowych.

Po wtóre zaś, powody dla których biegły zmienił stanowisko w opinii ustnej, dotyczyły jedynie kosztów eksploatacji podstawowej oraz kosztów eksploatacji dźwigów. Biegły nie odniósł się zaś w jakikolwiek sposób do powodów, dla których pozostałe elementy składowe opłat czynszowych miałyby być inne. Sąd Rejonowy przyjął zaś bez głębszej refleksji wnioski przedstawione w ustnej opinii uzupełniającej, nie motywując należyście całkowitego pominięcia wcześniejszej opinii pisemnej tego biegłego.

W konsekwencji, należało przyjąć za opinią pisemną biegłego z dnia 23 września 2013 r., że takie składniki opłaty czynszowej jak centralne ogrzewanie, zimna i ciepła woda zostały zawyżone. Również brak było uzasadnienia do podwyższenia uchwałą Rady Nadzorczej pozwanej z dnia 31.01.2012r. kosztów ochrony budynku.

Zdaniem biegłego nie znajduje uzasadnienia ustalenie wysokości stawki opłat za centralne ogrzewanie w wysokości 2,73 zł miesięcznie. W świetle zgromadzonych w sprawie dokumentów stawka ta powinna wynosić wariantowo: 2,51 zł/m² miesięcznie lub 2,43 zł miesięcznie (w zależności od dokładnej powierzchni ogrzewanej centralnym ogrzewaniem).

Zawyżona została również wysokość opłaty zryczałtowanej za zimną wodę przypadającej na jedną osobę w skali miesiąca o 11,16 zł. Stawka ta powinna wynosić 37,69 zł.

Według biegłego brak jest również podstaw do przyjmowania stawki opłat za ciepłą wodę w wysokości 60,08 zł. Wniosek taki biegły wyprowadził z analizy dokumentów rozliczeniowych pozwanej za 2011 r., z których wynika, że koszt podgrzania 1m³ wynosił w 2011 r. 12,13 zł/m³ w budynku przy ul. (...) w Ł.. Biorąc pod uwagę ww. rozliczenia, zdaniem biegłego nie ma podstaw do przyjęcia kosztu podgrzania 1m³ wody w roku 2012 w wysokości 12,40 zł zamiast stawki w kwocie 12,13 zł m³. Trzeba podnieść, że to na pozwanej spółdzielni spoczywał ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat stosownie do art. 4 ust 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. z dnia 7 sierpnia 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222)). Należy więc uznać, że pozwana nie sprostała temu obowiązkowi w całości.

Mając wszystko powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok orzekając jak w sentencji.

W stosunku do pozostałych składników biegły nie miał zastrzeżeń co do prawidłowości ich ustalania. Sąd Rejonowy zasadnie zatem uznał, że stawki tych opłat nie zostały ustalone na zawyżonym poziomie.

W dalszej kolejności, należy przyznać rację Sądowi Rejonowemu w zakresie, w jakim stwierdził brak podstaw badania podwyżek za okres poprzedzający listopad 2011 r. łącznie z opłatą za ochronę budynku. Jak wskazał Sąd Rejonowy, powód mógł kwestionować te podwyżki w sprawie XVIII C 1957/12, w którym to postępowaniu zasądzone zostały należności stanowiące zadłużenie powoda względem pozwanego z tytułu zalegania z opłatami eksploatacyjnymi za okres do wskazanej wyżej daty. Z uwagi na regulację art. 365 § 1 pkt 1 k.p.c., Sąd Rejonowy zobligowany był wziąć pod uwagę fakt wydania orzeczenia w sprawie XVIII C 1957/12, którego nie mógł zmienić, ani uchylić. Nie mógł też dokonywać ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią, a nawet prowadzić w tym zakresie postępowania dowodowego.

Niniejsze postępowanie nie jest zaś właściwe do oceny zasadności wykreślenia powoda z członkostwa w spółdzielni, stąd jego zarzut naruszenia art. 227 ustawy Prawo Spółdzielcze jest bezzasadny.

Ze względu na to, iż apelacja powoda dotyczyła całości rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, a więc także w zakresie pozostałych opłat wchodzących w skład opłat czynszowych, tj. eksploatacji podstawowej, funduszu remontowego, dźwigów, ochrony ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej pozwanej spółdzielni nr. (...) z dnia 13.12.2011r. bowiem opłata za ochronę była ustalona na takim samym poziomie jak w 2011r., a której wysokość mogła być kwestionowana przez powoda w sprawie XVIII C 1957/12, to w tym zakresie należało ją uznać za bezzasadną i oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.