

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy w Skierniewicach w sprawie o sygn. akt I C 298/14 z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział (...) w B. przeciwko (...) Spółdzielni (...) w S. o zapłatę kwoty 8.720,32 zł w punkcie 1. zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni (...) w S. na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddziału (...) w B. kwotę 8.006,44 zł z ustawowymi odsetkami: a) od kwoty 2.001,61 zł od dnia 1 marca 2013 r. do dnia zapłaty, b) od kwoty 2.001,61 zł od dnia 29 marca 2013 r. do dnia zapłaty, c) od kwoty 2.001,61 zł od dnia 1 maja 2013 r. do dnia zapłaty, d) od kwoty 2.001,61 zł od dnia 1 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty, w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a w punkcie 3. zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni (...) w S. na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddziału (...) w B. kwotę 1.410,04 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana Spółdzielnia, będąc reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktu 1 i 3. Zaskarżonemu orzeczeniu apelująca zarzuciła :

1. mającą wpływ na treść zaskarżonego wyroku sprzeczność dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia z materiałem dowodowym, a polegający na uznaniu, że powód udowodnił wysokość dochodzonego roszczenia w sytuacji, gdy w materiale dowodowym brak jest dowodów potwierdzających okoliczność, w jakiej kwocie powód poniósł rzeczywiste koszty administrowania i utrzymywania lokali użytkowych przez pozwaną;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie przepisu art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny zebranych dowodów, polegające na tym, że Sąd I instancji przyjął, iż przedstawiony przez powoda dokument prywatny – uchwała Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej J. 1 nr (...) z dnia 23 marca 2012 r. jest dowodem potwierdzającym wysokość rzeczywistych kosztów administrowania i utrzymywania lokali użytkowych użytkowanych przez pozwanego, a ponoszonych przez powoda, podczas gdy z w/w dokumentów wynika jedynie kwota, jaką powód winien ponieść, a nie kwota, jaką rzeczywiście ponosi, ponadto stawki zastosowane przez powoda w zakwestionowanych fakturach z tytułu zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (1,40 zł za m²) i fundusz remontowy (1,60 zł za m²) są inne niż wynika to z w/w uchwały – fundusz eksploatacyjny 1,10 zł za m² i fundusz remontowy 1,90 zł za m².

Konkludując, skarżaca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części, ewentualnie zaś o przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wносиła o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja skutkuje zmianą zaskarżonego wyroku.

Sąd odwoławczy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, przyjmując je za własne i czyniąc integralną częścią poniższych rozważań. Wobec powyższego Sąd II instancji nie widzi konieczności ich ponownego, szczegółowego przytaczania (por. wyrok SN z 22.08.2002 r., V CKN 348/00, Lex nr 52761). Jednocześnie należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy nie podziela w całości oceny prawnej tego stanu faktycznego oraz wyciągniętych z tej oceny przez Sąd pierwszej instancji wniosków.

W pierwszej kolejności należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że powódkę i pozwaną łączyła umowa nienazwana w rozumieniu kodeksu cywilnego (art. 353¹ k.c.), regulującą sposób korzystania przez pozwaną z nieruchomości oraz zakres praw i obowiązków zarówno powoda (administrатора budynku), jak i pozwanej (współużytkownika

nieruchomości). Poza sporem pozostaje zarówno to, że pozwana zajmuje lokal użytkowy, którego właścicielem jest strona powodowa oraz to, że powódka aktualnie jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej położonej w S. przy ul. (...), jak i to, że wystawiane przez powódkę faktury VAT strona pozwana regulowała jedynie częściowo, a mianowicie w zakresie kosztów zużycia wody, odprowadzania ścieków i centralnego ogrzewania.

W sprawie istotnym jest, że zgodnie z postanowieniami § 4 pkt 1 i 2 umowy z dnia 1 października 1992 r. o wspólnym użytkowaniu nieruchomości, zawartej przez pozwaną jeszcze z poprzednikiem prawnym powódki, jako administratorem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), na Spółdzielni nie ciążył obowiązek zapłaty czynszu, lecz uczestnictwa w rzeczywistych kosztach administrowania i utrzymania budynku, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Dodać także należy, że administrator zobowiązał się w analizowanej umowie, że zapewni współużytkownikowi wgląd do dokumentacji dotyczącej kosztów administrowania budynkiem /§4 pkt 5 umowy - k. 11/.

Z materiału dowodowego wynika, że na dochodzoną przez stronę powodową od pozwanej Spółdzielni kwotę składały się natomiast: koszty funduszu remontowego, koszty funduszu eksploatacyjnego, koszty administrowania i ubezpieczenia lokalu. Wysokość spornych kosztów eksploatacyjnych i remontowych powódka ustaliła w oparciu o uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w S. przy ul. (...), której to strona powodowa, nie zaś pozwana jest członkiem, obciążając w ten sposób apelującą zaliczkami.

W świetle powyższego na podkreślenie zasługuje fakt, że pozwana Spółdzielnia nie jest członkiem w/w wspólnoty mieszkaniowej i tym samym nie wiążą jej uchwały, w których uregulowano zasady dotyczące obciążeń za fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny przedmiotowej nieruchomości, obowiązujące członków tej wspólnoty. Należy bowiem przypomnieć, że zgodnie z dyspozycją art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) to ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Stosownie zaś do treści art. 14 cytowanej ustawy, właściciele ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, jak również opłaty za ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości, przy czym w celu pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy. Z mocy analizowanej regulacji normatywnej, zawartej w ustawie o własności lokali, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, przy czym wysokość zaliczek podlega ustaleniu w drodze uchwały właścicieli lokali i nie musi ściśle odpowiadać kosztom zarządu, a jeśli okaże się, że suma zaliczek przekroczyła poniesione w danym roku koszty zarządu, właściciele winni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki (zob. w szczególności art. 13 ust. 1, art. 14 pkt 1, art. 15 ust. 1, art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

Z poczynionych wyżej rozważań wynika po pierwsze, że pozwana Spółdzielnia nie będąc członkiem wspólnoty mieszkaniowej położonej w S. przy ul. (...), nie miała żadnego wpływu na treść podejmowanych przez członków tej wspólnoty uchwał określających wysokość zaliczek eksploatacyjnych i remontowych, a po drugie Sąd Okręgowy miał też na uwadze, że uchwały te nie odzwierciedlają rzeczywistych kosztów administrowania i utrzymania budynku, a jedynie takie koszty zgodnie z wyraźnymi postanowieniami umowy z dnia 1 października 1992 r. obciążają pozwaną Spółdzielnię. Rzeczą oczywistą jest to, że wspólnota w chwili podejmowania uchwał ustalających wysokość zaliczki na przyszłe wydatki nie jest w stanie ustalić ich precyzyjnie. Istota uchwalonej wysokości zaliczki sprowadza się bowiem do tego, że jest ona ustalona na takim poziomie, ażeby wspólnota mogła na bieżąco pokrywać wydatki związane z utrzymywaniem nieruchomości wspólnej, co nie zmienia faktu, że dopiero po upływie roku kalendarzowego i zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zarządu obejmującego ewidencje kosztów zarządu oraz zaliczek na ich pokrycie, podlegają one rozliczeniu i dopiero wtedy możliwe jest stwierdzenie jakie były rzeczywiste koszty utrzymania i administrowania nieruchomością.

Niebagatelną na gruncie rozpoznawanej sprawy jest i ta okoliczność, że w sytuacji powstania z pobranych zaliczek nadwyżek nad rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu, pozwana nie ma przecież nad ich przeznaczeniem żadnej kontroli, bo jedynie właściciele będący członkami wspólnoty mogą podjąć uchwały określające sposób rozliczenia

takich nadwyżek, przy czym powinni wtedy uwzględnić możliwość jej zaliczenia na poczet przyszłych wydatków, zwrotu właścicielom lub innego przyjętego celu. Co istotne, wspólnota mieszkaniowa może w takim wypadku podjąć uchwałę o prześięgowaniu nadwyżki zaliczek na fundusz remontowy. Warto zatem w tym miejscu przypomnieć, że zgodnie z utrwalonym w judykaturze poglądem, który Sąd II instancji orzekający w niniejszym składzie w całości podziela, wspólnota mieszkaniowa ma prawo podjąć uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki po rozliczeniu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej na fundusz remontowy, a nie rozliczać jej z właścicielami, albowiem przyjmuje się, że nie jest to sprzeczne z prawem, ani też nie narusza interesów właścicieli (tak SN w wyroku z 26.01.2011 r., II CSK 358/10, G.Prawna TPwF (...)). A skoro tak, to poza wszelką kontrolą pozwanej Spółdzielni, która nie jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej, pozostaje nie tylko treść uchwał ustalających wysokość zaliczki eksploatacyjnej i remontowej, które nie odzwierciedlają w jakikolwiek sposób rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości, ale też pozwana nie ma jakiegokolwiek wpływu na treść uchwał regulujących przeznaczenie pobranej nadwyżki zaliczkowej.

Reasumując - pozwaną wiąże wyłącznie umowa z dnia 1 października 1992 r. o wspólnym użytkowaniu nieruchomości, to zaś oznacza, że Spółdzielnia jest zobowiązana jedynie do partycypowania w rzeczywiście ponoszonych kosztach administrowania i utrzymania budynku proporcjonalnie do zajmowanej przez nią powierzchni. Tym samym rację ma apelująca zarzucając, że złożone przez powódkę uchwały ustalające stawkę z tytułu zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (1,40 zł za m²) i fundusz remontowy (1,60 zł za m²) nie są dla niej wiążące i nie są dowodem na to jaki był rzeczywisty koszt administrowania i utrzymania lokali użytkowych, które są w jej użytkowaniu.

Sąd Okręgowy zważył również i na to, że niewątpliwie w dacie zawarcia umowy z dnia 1 października 1992 r. istniały odmienne od dzisiejszych w realia gospodarcze, a przy tym poprzednik prawny strony powodowej samodzielnie w tym czasie zajmował się administrowaniem nieruchomością. Aktualnie na nieruchomości funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa, a Wojskowa Agencja Mieszkaniowa będąc członkiem tej wspólnoty, zobowiązana jest do ponoszenia określonych kosztów w związku z przysługującym jej prawem odrębnej własności poszczególnych lokali w budynku. Jednakże pomimo zmiany wyżej przedstawionych okoliczności nadal strony niniejszego postępowania wiąże umowa z dnia 1 października 1992 r. w niezmienionym kształcie i dopóki nie zostanie renegotjowana przez kontrahentów, nie ma podstawy prawnej do obciążenia pozwanej Spółdzielni innymi niż rzeczywiste koszty administrowania i utrzymania budynku, w części przypadającej na lokal użytkowy zajmowany przez pozwaną. Pozwana od początku konsekwentnie kwestionowała dochodzone w niniejszej sprawie roszczenia, tak co do zasady, jak i co do wysokości, wobec czego powódka, chcąc sprostać ciężarowi dowodu zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c. powinna była swoje twierdzenia w zakresie wysokości roszczenia poprzeć innymi niż sporne faktury środkami dowodowymi, za pomocą których przedstawiłaby dokładny sposób wyliczenia żądanych od pozwanej rzeczywistych kosztów administrowania i utrzymania budynku, czego jednak nie uczyniła. Tym samym Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, w ocenie Sądu Okręgowego, nie udowodniła swoich roszczeń co do wysokości.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy orzekając jak punkt I sentencji, zmienił zaskarżony wyrok, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., w ten sposób, że w punkcie 1. oddalił powództwo, zaś w punkcie 2. – z racji tego, iż powódka w całości przegrała niniejszy proces – obciążył stronę powodową na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. kosztami procesu w pierwszej instancji zasądzając na rzecz pozwanej Spółdzielni kwotę 1 200 zł, stosownie do § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Orzekając jak w punkcie II sentencji Sąd odwoławczy na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. uznał, iż strona powodowa przegrała zarówno postępowanie apelacyjne, jak i postępowanie zażaleniowe. Na zasądzoną kwotę 1 082 zł składało się wynagrodzenia adwokackie w sprawie apelacyjnej w kwocie 600 zł (§ 6 pkt 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 w/w rozporządzenia), a także opłata od apelacji w kwocie 401 zł i opłata od zażalenia w kwocie 81 zł.