

Sygn. akt III Ca 138/15, III Ca 139/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Teresa Kołeczko - Waclawik (spr.)

Sędziowie SO Andrzej Dyrda

SO Anna Hajda

Protokolant stażysta Joanna Gołosz

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa E. S., M. D., Ł. G., M. F., W. K., W. B., B. B. (1), R. D., A. S.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda Ł. G. i pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 4 września 2014 r., sygn. akt I C 459/13

1. z apelacji powoda Ł. G. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 2 w ten sposób, że ustala iż zobowiązanie z tytułu opłaty na fundusz remontowy w wysokości 4 zł/m² ustalone w uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...)/ (...) z 9 lipca 2012 r. nie istnieje w stosunku do powoda Ł. G.;

b) w punkcie 7 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda Ł. G. kwotę 701 (siedemset jeden) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda Ł. G. kwotę 384 (trzysta osiemdziesiąt cztery) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

3. oddala apelację pozwanej;

4. zasądza od pozwanej na rzecz powodów E. S. i A. S. solidarnie kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

5. zasądza od pozwanej na rzecz powodów B. B. (1) i W. B. solidarnie kwotę 300 (trzysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

6. zasądza od pozwanej na rzecz powoda W. K. solidarnie kwotę 300 (trzysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Gliwicach ustalił, że zobowiązanie z tytułu opłaty na fundusz remontowy w wysokości 4 zł/m² ustalone w uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...)/ (...) z 9 lipca 2012r. nie istnieje w stosunku do powodów W. B., B. B. (1), A. S., E. S. i W. K., oddalił powództwo M. F., Ł. G., R. D. i M. D. oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że powodowie poza powódką E. S. są członkami pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G., zamieszkałymi przy ul. (...) w G.. Ustalił udziały poszczególnych właścicieli lokali oraz członków pozwanej posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w częściach wspólnych nieruchomości oraz ich obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni prze uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

W latach 2010-2012 na nieruchomości przy ul. (...) w G. została zrealizowana inwestycja budowlano-remontowa finansowana w całości ze środków Spółdzielni. Zakres prac remontowych, zgodnie z załącznikiem do zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni (...) finansowania i rozliczania zadania inwestycyjno-remontowego określony został na około 230.000 zł. Część remontowa w starej substancji budynku obciążała fundusz remontowy nieruchomości, który podlegał spłacie w następnych latach według obowiązującej stawki za metr kwadratowy, przy czym wysokość obciążenia przyporządkowana być miała do poszczególnych lokali po zakończeniu prac. Pismami z 11 maja 2012r. pozwana poinformowała powodów o wysokości obciążenia w związku z rozliczeniem zadania inwestycyjnego. Koszt remontu części wspólnej nieruchomości wyniósł 351.262,41 zł. Wysokość not obciążeniowych i koszt inwestycji był kwestionowany przez powodów.

Podczas spotkania mieszkańców budynku z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 18 maja 2012r. nie doszło do wyjaśnienia podstaw obliczenia wysokości not obciążeniowych odnośnie części wspólnych nieruchomości. Pozwana poinformowała powodów, że rozliczenie zadania inwestycyjnego przeprowadzono na podstawie dokumentów źródłowych przez odpowiednie służby pozwanej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Lustracja działalności inwestycyjnej pozwanej przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej za okres od 2008r. do czerwca 2012r. wykazała, że planowane na ten okres nakłady finansowe na roboty budowlane i remontowe przekroczone zostały o 589.102,01 zł. Zarząd pozwanej wyjaśnił, że wynikało to z konieczności wykonania dodatkowych, nieprzewidzianych robót.

Powodowie, zlecieli sporządzenie prywatnej ekspertyzy budowlanej oraz analizy i weryfikacji dokumentacji kosztów remontu i inwestycji w budynku przy ul. (...). Z ekspertyzy tej wynikało, że w czasie realizacji robót doszło do nieprawidłowości, a szacowany koszt w stosunku do rzeczywistego przekroczony został o 45,26%. Ekspertyza podkreślała też problemy w rozliczeniu kosztów inwestycji wynikające z braku spójności dokumentacji finansowej.

Pismami z 12 lipca 2012r. pozwana powiadomiła powodów o podniesieniu od 1 listopada 2012r. stawki na fundusz remontowy z 2 zł/m² do 4 zł/m². Stawka ta dotyczyła wyłącznie kosztów remontu części wspólnych nieruchomości. Powodowie nie zaakceptowali nowej wysokości stawki, nigdy też nie otrzymali pełnej kalkulacji wysokości nowej stawki na fundusz remontowy, a przeprowadzone postępowanie dowodowe w tym z zeznań członków Zarządu pozwanej C. P. i D. M. nie doprowadziło do wyjaśnienia sposobu obliczenia wysokości tej stawki. Znamienne były zwłaszcza zeznania D. M., która stwierdziła, że nie ma czegoś takiego jak sposób wyliczenia stawki na fundusz remontowy.

Powodowie A. i E. S. oraz B. i W. B. od listopada 2012r. płacili należność na poczet funduszu remontowego w nowej wysokości 4 zł/m², zaś Ł. G., M. F., W. K. oraz M. i R. D. regulowali należność w dotychczasowej wysokości 2 zł./m².

Pozwana wniosła pozwy przeciwko Ł. G., M. i K. F., W. K. oraz M. i R. D. o zapłatę zaległości czynszowych, w tym opłaty na fundusz remontowy według stawki 4 zł./m². Żądane należności zostały dobrowolnie uregulowane na rzecz pozwanej przez W. K. i Ł. G.. Postępowanie w sprawie przeciwko W. K. wobec cofnięcia pozwu zostało umorzone postanowieniem z 3 lipca 2014r., a postępowania w pozostałych sprawach toczyły się.

Ustalając powyższe uznał sąd I instancji, że powodowie na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z 15.12.2000r., o spółdzielniach mieszkaniowych mieli obowiązek uiszczania opłat na rzecz pozwanej zgodnie z postanowieniami statutu, zaś na pozwanej ciążył obowiązek przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na żądanie powodów. Podniósł, że na podstawie art. 4 ust. 8 ustawy kwestionowanie zasadności zmiany wysokości opłat może nastąpić bezpośrednio na drodze sądowej, a ciężar udowodnienia zasadności zmiany spoczywa na spółdzielni. Mając powyższą regulację na uwadze i oceniając istnienie po stronie powodów interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu powództwa, ocenił sąd, że powództwa wniesione przez Ł. G., M. F. oraz M. i R. D. nie usuną niepewności co do istnienia po ich stronie obowiązku uiszczania opłat na fundusz remontowy według nowej stawki, gdyż pozwana wystąpiła przeciwko nim z dalej idącym roszczeniem o zapłatę zaległych należności z tego tytułu. Z uwagi na wykonalność w drodze egzekucji wyroku zapadłego w sprawie o zapłatę ewentualny wyrok ustalający nieistnienie obowiązku uiszczania opłat w nowej wysokości nie będzie stanowił wystarczającej ochrony prawnej dla powodów. Zarzut w tym zakresie winien zostać zgłoszony w toku postępowania o zapłatę. Z tej przyczyny, wobec braku istnienia po stronie tych powodów interesu prawnego w żądaniu ustalenia, oddalił ich powództwa.

Ocenił, że powodowie B. i W. B., E. i A. S. oraz W. K., którzy uiszczają należności na fundusz remontowy w zmienionej stawce (przy czym powód W. K. spełnił świadczenie po wytoczeniu powództwa przez pozwaną), kwestionując zmianę jej wysokości, mają interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie, albowiem zapadły w sprawie wyrok usunie stan niepewności co do istnienia tego zobowiązania i zasadności dalszego wnoszenia opłat w zmienionej wysokości jak również pozwoli na wystąpienie z roszczeniem o zwrot już uiszczonych należności.

Dalej ocenił Sąd Rejonowy, że w toku postępowania pozwana, na której ciążył obowiązek udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat nie wykazała podstaw obliczenia nowej stawki na fundusz remontowy. Pobieżna analiza dokumentacji przedłożonej przez pozwaną wskazywała na brak odniesienia pomiędzy wysokością stawki, a poniesionymi kosztami, złożone faktury VAT oraz przedstawione przez nią rozliczenia uwzględniały równie prace, których koszt winien być przypisany poszczególnym właścicielom lokali, a ponadto wątpliwości budził także przyjęty do rozliczenia łączny koszt remontu części wspólnej, który znacznie odbiegał od założonego. Zakwestionował też Sąd wysokość wyliczenia obciążenia na poszczególnych właścicieli lokali. Wskazał, że powodowie, którzy dobrowolnie regulowali opłatę na fundusz remontowy w wysokości 4 zł/m² nie uznali roszczenia gdyż ich działania w tym względzie miały charakter zachowawczy przy czym konsekwentnie podtrzymywali wytoczone powództwa.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku wniosł powód Ł. G. oraz pozwana.

Powód zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że po jego stronie brak jest interesu prawnego w żądaniu ustalenia. Podniósł, że po wydaniu wyroku w niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy w Gliwicach w sprawie II C 1159/14 z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej D. przeciwko niemu, w dniu 3 października 2014r. umorzył postępowanie na skutek cofnięcia pozwu. Ponieważ stan rzeczy (zawisłość sprawy o zapłatę) dotyczący apelującego zmienił się po wydaniu wyroku przez sąd I instancji, ale przed wydaniem orzeczenia przez sąd odwoławczy, winien zostać uwzględniony jako okoliczność wskazująca na istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa przez powoda.

Przedstawiając powyższe zarzuty wniósł o zmianę wyroku w punkcie 2 poprzez ustalenie, że zobowiązanie z tytułu opłaty na fundusz remontowy w wysokości 4 zł/m² nie istnieje również w stosunku do niego oraz zmianę zawartego w punkcie 7 wyroku orzeczenia o kosztach procesu, poprzez zasądzenie ich od pozwanej na jego rzecz. Wniósł też o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Pozwana w swojej apelacji zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo i zasądzającej na rzecz powodów koszty procesu zarzuciła naruszenie oprawa materialnego - art. 4 ust. 1, ust. 6⁴, ust. 7, ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędne sformułowanie żądania prowadzące do orzeczenia ponad żądanie oraz przyjęcie, że pozwana nie udowodniła zasadności zmiany wysokości opłat, podczas gdy ze zgromadzonych dowodów jednoznacznie wynika, że pozwana dowiodła niezbędności podniesienia opłaty, błędne przyjęcie, że pełnomocnik powodów bez umocowania był uprawniony do żądania przedstawienia kalkulacji, a także błędne ustalenie, że pozwana nie przedstawiła powodom rzetelnego pisemnego uzasadnienia zmiany wysokości stawki na fundusz remontowy, podczas gdy z okoliczności sprawy wynika, że powodowie wielokrotnie mieli możliwość zapoznania się z rozliczeniem inwestycji, a także przyjęcie przez sąd I instancji, że art. 4 ust. 8 stanowi samodzielną podstawę kwestionowania zmiany wysokości opłaty podczas gdy powodowie mogli skorzystać z uprawnienia do zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej ustalającej wysokość stawki, a wskazanie przez nich powołanej wyżej podstawy prawnej kwestionowania wysokości opłaty było spóźnione.

Zarzuciła też naruszenie prawa procesowego – art. 233 § 1 i 2 i art. 328 § 2 k.p.c., 189 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, brak uznania powództwa za przedwczesne, uwzględnienie po stronie powodowej E. S., sprzeczność ustaleń z treścią materiału dowodowego poprzez uznanie, że pozwana nie wskazała zasad obliczania zaliczki na fundusz remontowy, brak uznania, że powodowie E. i A. S. a także B. i W. B. poprzez regulowanie należności na fundusz remontowy w nowej wysokości uznali jej nową wysokość.

Przedstawiając powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części uwzględniającej powództwo i zasądzającej od niej na rzecz powodów koszty procesu poprzez jego oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów procesu za I i II instancję, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Powodowie Ł. G., E. i A. S., B. i W. B. oraz powód W. K. wnieśli o oddalenie apelacji pozwanej, a pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda Ł. G..

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do apelacji pozwanej jako dalej idącej.

Apelacja ta nie mogła odnieść skutku, albowiem wyrok Sądu Rejonowego w zaskarżonym nią zakresie jest prawidłowy.

Niezasadny był zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., albowiem Sąd Rejonowy ustalając stan faktyczny powołał dowody na których się oparł i wyjaśnił dlaczego innym odmówił wiarygodności. Ustalenia te i oceny (w szczególności co do oceny zeznań przedstawicieli Zarządu pozwanej C. P. i D. M.) sąd odwoławczy podziela, również w zakresie wyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia.

Przede wszystkim prawidłowo sąd I instancji wskazał powołując regulację art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że kwestionowanie przez powodów zasadności zmiany wysokości opłat nie było uzależnione od wcześniejszych działań zmierzających do uchylenia uchwały określającej zmianę wysokości opłaty. Moment powołania się przez powodów na tę podstawę żądania nie ma znaczenia dla zastosowania przez sąd obowiązującego prawa, stąd bezskuteczny był zarzut spóźnionego powołania się przez powodów na tę podstawę.

Nie mógł też odnieść skutku zarzut, iż sąd orzekł ponad żądanie. Treść orzeczenia jest jasna i zrozumiała gdyż wskazuje wyraźnie na brak po stronie powodów, w stosunku do których powództwo zostało uwzględnione, obowiązku

regulowania opłaty na fundusz remontowy w zmienionej wysokości, a nie w ogóle na brak obowiązku regulowania zaliczek na fundusz remontowy. Taki właśnie był sens zgłoszonego przez powodów żądania.

Wbrew zarzutom apelacji pozwana nie wykazała też, jak trafnie przyjął Sąd Rejonowy, zasadności zmiany wysokości stawki na fundusz remontowy, gdyż nie wykazała w postępowaniu pierwszoinstancyjnym podstaw obliczenia nowej stawki. Nie uczyniła tego w treści apelacji, ani też do zamknięcia rozprawy apelacyjnej. W apelacji podniosła, że obliczenie zaliczki na fundusz remontowy wynika z regulaminu zasad gospodarki finansowej oraz regulaminu finansowania i rozliczania zadania zatwierdzonego uchwałą nr (...) oraz innych uchwał i przepisów prawa wewnętrznego. Zarzuciła, że sąd I instancji samodzielnie bez udziału eksperta w osobie biegłego dokonał rozliczenia i rozbicia obciążeń według udziałów powodów w nieruchomości wspólnej. Wskazała dalej, że obliczenia są znacznie bardziej skomplikowane. W tych okolicznościach, to pozwana zobowiązana była wykazać inicjatywę dowodową poprzez zgłoszenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, która to opinia przy uwzględnieniu materiałów źródłowych dotyczących rozliczenia inwestycji budowlano-remontowej realizowanej w budynku przy ul. (...) w G., mogła stać się podstawą czynienia przez sąd ustaleń i ocen w przedmiocie prawidłowości obliczenia wysokości stawki na fundusz remontowy. To nie na sądzie I instancji jak zarzuca skarżąca ciążył obowiązek wykazania prawdy obiektywnej, ale obowiązek w tym zakresie zgodnie z art. 6 k.c. obciążał pozwaną.

Nie był również uzasadniony zarzut, iż bezzasadnie Sąd Rejonowy przyjął, że dobrowolne regulowanie przez powodów S. i B. zaliczki na fundusz remontowy w zmienionej wysokości stanowił uznanie roszczenia w tym zakresie. Otóż zasadnie Sąd Rejonowy ocenił, że były to czynności zachowawcze, a popieranie przez tych powodów powództwa w niniejszej sprawie o takim ich stanowisku świadczy.

Zasadnie natomiast zarzuciła pozwana, że E. S. objęta sentencją zaskarżonego wyroku nie była powódką w sprawie, ale brak ten został sanowany w postępowaniu apelacyjnym. E. S. w piśmie z 2 lipca 2015r. (k. 668) wyjaśniła, że miała wolę wytoczenia powództwa, a czynności w jej imieniu podejmował powód A. S.. Czynności te zatwierdziła i udzieliła powodowi A. S. pełnomocnictwa w dalszym toku postępowania.

W tych okolicznościach apelacja pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do jego wyniku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądając w pkt. 4,5 i 6 wyroku od pozwanej na rzecz powodów zwrot kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu odwoławczym na podstawie § 6 pkt 2 i 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z 28.9.2002r. (Dz. U. 2013, poz. 461 t.j.)

Apelacja powoda Ł. G. okazała się uzasadniona.

W dacie wyrokowania przez sąd I instancji w toku pozostawało postępowanie w sprawie II C 1159/14 Sądu Rejonowego w Gliwicach przeciwko apelującemu o zapłatę zaległości czynszowych w tym opłaty na fundusz remontowy. W tych okolicznościach zasadnie ocenił Sąd Rejonowy, że apelujący nie miał interesu prawnego w wytoczeniu i popieraniu powództwa o ustalenie, gdyż zarzuty przeciwko istnieniu tego świadczenia na rzecz pozwanej winien podnosić w sprawie o zapłatę.

Postępowanie w sprawie II C 1159/14 zostało umorzone po wydaniu zaskarżonego wyroku postanowieniem z 3 października 2014r. na skutek cofnięcia pozwu. W tych okolicznościach w dniu wyrokowania przez sąd odwoławczy, zaktualizował się interes prawny skarżącego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w zgłoszeniu i popieraniu powództwa o ustalenie.

Ponieważ wynik postępowania dowodowego wyżej przedstawiony uzasadniał żądanie, apelacja powoda musiała odnieść skutek.

Z tych względów sąd odwoławczy zmienił wyrok w zaskarżonej części i orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania w I i II instancji orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z

§ 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z 28.9.2002r. (Dz. U. 2013, poz. 461 t.j.)

SSO Anna Hajda SSO Teresa Kołeczko-Waławik SSO Andrzej Dyrda