

Sygn. akt III Ca 1129/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Roman Troll (spr.)

Sędzia SO Magdalena Hupa-Dębska

SO Barbara Braziewicz

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2019 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w P.

przeciwko A. S. (1), J. S. i J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w T. G.

z dnia 13 marca 2018 r., sygn. akt I C 1094/17

- 1) **uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1., w części zasądzającej 8,37 zł (osiem złotych i trzydzieści siedem groszy) wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty od 19 lutego 2017 r., i w tym zakresie umarza postępowanie;**
- 2) **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2. o tyle, że w miejsce zasądzonych 197 zł zasądza 139 zł (sto trzydzieści dziewięć złotych);**
- 3) **oddala apelację w pozostałej części;**
- 4) **zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki 69 zł (sześćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu postępowania odwoławczego.**

SSO Barbara Braziewicz SSO Roman Troll SSO Magdalena Hupa-Dębska

Sygn. akt III Ca 1129/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z 16 lutego 2017 r. powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. domagała się zasądzenia od pozwanych J. S., J. S. i A. S. (1) solidarnie na jej rzecz 44,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 16 lutego 2017 r. oraz kosztami procesu. Wskazała, że pozwani są współwłaścicielami lokalu przy ulicy (...) w P. i przysługuje im prawo korzystania z dróg stanowiących mienie powódki, a łączących osiedle z drogą publiczną; to ona zaś ponosi koszty utrzymania tej drogi

(opłaty za użytkowanie wieczyste, podatek od nieruchomości, koszty utrzymania porządkowego i odśnieżania oraz skalkulowane koszty związane z realizacją powyższych czynności), a pozwani powinni uczestniczyć w tych wydatkach na podstawie art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dochodzona kwota obejmuje wydatki za okres od 1 kwietnia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym 21 kwietnia 2017 r. uwzględniono żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od tego nakazu pozwani wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zakwestionowali powództwo co do zasady i wysokości; wskazali, że przysługuje im odrębne prawo do lokalu położonego przy ul. (...), z którym to prawem związany jest udział w nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy o własności lokali, na którą składa się prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz własność posadowionego na nieruchomości budynku, a powódka była obowiązana zapewnić każdej z nieruchomości dostęp do drogi publicznej poprzez przeniesienie na właścicieli lokali udziału w gruncie lub też ustanowienie stosownych służebności przechodu lub przejazdu. Ponadto podnieśli, że powódka nie wykazała poniesienia jakichkolwiek kosztów związanych z nieruchomością, a oni nie posiadają lokalu w zasobie powódki, nie są jej członkami, jak również nie są związani jakimikolwiek aktami wewnętrznymi powódki.

Wyrokiem z 13 marca 2018 r. Sąd Rejonowy w T. G. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki 44,73 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 19 lutego 2017 r. (pkt 1.) oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2.).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: pozwani są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) -10 i przysługuje im odrębne prawo do lokalu położonego przy ul. (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej, na którą składa się prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz własność posadowionego na nieruchomości budynku. Budynek przy ul. (...) wybudowała Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. i początkowo zarządzała tą nieruchomością, a następnie nieruchomość ta wyodrębniła się ze spółdzielni jako wspólnota mieszkaniowa. Nieruchomość wspólna przylega do ul. (...), która jest wewnętrzną drogą osiedlową, oznaczoną działkami nr (...), o łącznej powierzchni 613 m<sup>2</sup>, której wieczystym użytkownikiem jest powódka, a właścicielem Gmina M. P.. Pozwani posiadają dostęp do tej drogi i po niej odbywa się komunikacja do drogi publicznej pomiędzy lokatorami budynków przy ul. (...). Opłata za utrzymanie wewnętrznej drogi osiedlowej została ustalona na podstawie: uchwały nr XXXIV/463/13 Rady Miasta P.,

w sprawie podatku od gruntu w wysokości 0,036 zł/m<sup>2</sup>; zestawienia gruntów będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej w P. przy ul. (...), a dotyczącym opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 0,02 zł/m<sup>2</sup>; uchwały Rady Nadzorczej nr (...) w sprawie akcji zima w wysokości 0,033 zł/m<sup>2</sup>, na którą składają się: amortyzacja sprzętu i środków transportu używanych do akcji zima, koszty wynagrodzeń kierowców i operatorów sprzętu, koszty wywozu śmieci, zakupu piasku i soli; uchwały Rady Nadzorczej nr (...) z 28 listopada 2013 r. w sprawie kosztów zarządzania w wysokości 0,3 zł/m<sup>2</sup>, na które składają się następujące składniki: amortyzacja sprzętu biurowego, materiały (papier, koperty, tonery, znaczki, pieczątki), prowizja bankowa, koszty wynagrodzeń pracowników administracyjnych, koszty utrzymania pomieszczeń biurowych, PFRON, opłaty skarbowe, opłaty śmieciowe, badania lustracyjne, badanie bilansu, usługi prawne i prowadzenie ewidencji księgowej. Przypadający na pozwanych koszt utrzymania drogi, proporcjonalnie do udziału przypadającego na ich lokale od kwietnia 2016 r. do grudnia 2016 r. wyniósł 44,73 zł. W związku z tym powódka wystawiła faktury VAT.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, przywołując regulacje art. 4 ust. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 481 § 1 k.c.

i art. 476 k.c., uznał powództwo za zasadne. Zaznaczył, że właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Podkreślił też za Sądem Najwyższym, że art. 4 ust. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ma zastosowanie przede wszystkim do właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej i ma on odpowiednie zastosowanie do właścicieli domów jednorodzinnych, niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej. Z treści tej regulacji ani z jej usytuowania nie wynika, aby miała zastosowanie wyłącznie do właścicieli tych lokali, które znajdują się w budynkach zarządzanych przez spółdzielnię mieszkaniową. Określa więc obowiązki wszystkich niebędących członkami spółdzielni właścicieli lokali, które w przeszłości pozostawały w zasobach spółdzielni, aczkolwiek zakres tych obowiązków będzie uzależniony od okoliczności faktycznych konkretnej sprawy. Sąd Rejonowy zaznaczył też, że w przypadku lokali znajdujących się w budynkach, którymi spółdzielnia mieszkaniowa nie zarządza, nie ponosi ona kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych lokali ani kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, bo ponoszą je bezpośrednio sami właściciele lokali, uiszczając odpowiednie opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Jeżeli jednak – tak jak jest w tej sprawie – niebędący członkami spółdzielni właściciele lokali w budynku niezarządzanym przez spółdzielnię, nadal korzystają z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, to spoczywa na nich obowiązek uczestniczenia w wydatkach związanych

z eksploatacją i utrzymaniem takich nieruchomości; wykonuje się go przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Dlatego Sąd Rejonowy przyjął, że na pozwanych jako, niebędących członkami powodowej spółdzielni, właścicielach lokalu, korzystających z wewnętrznej drogi osiedlowej posadowionej na nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni (a zatem niewątpliwie nieruchomości przeznaczonej do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu), spoczywa obowiązek uczestniczenia w ponoszonych przez powódkę wydatkach związanych z eksploatacją

i utrzymaniem tej nieruchomości. Sąd Rejonowy podkreślił, że terminów „koszty eksploatacji”, „koszty utrzymania”, „eksploatacja” i „utrzymanie” nie zdefiniowano w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ani w innej ustawie. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie odróżnia też szczegółowo pojęcia „kosztów eksploatacji nieruchomości” od pojęcia „kosztów utrzymania nieruchomości”. Przywołał poglądy wskazujące na to, że przyjmuje się, iż – przy uwzględnieniu zasady samodzielności finansowej spółdzielni mieszkaniowej

– w skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wchodzi wszystkie koszty dostaw towarów i usług dostarczanych do nieruchomości (dostawy wody, energii, odbioru ścieków, oczyszczania itp.), koszty robót budowlanych, koszty bieżącej konserwacji, napraw

i remontów bieżących (wraz z kosztami odpowiedniej dokumentacji i kosztami administracyjnymi, opłatami lub podatkami), koszty utrzymania i konserwacji instalacji i urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów i chodników, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty zarządzania nieruchomością (które jednak nie są tożsame ze wszystkimi kosztami funkcjonowania administracji spółdzielni). Zaznaczył też, że koszty (wydatki) związane z „eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni i przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące

w określonych budynkach lub osiedlu” są związane z konkretną nieruchomością czy też

z nieruchomościami i z tego względu do kosztów takich nie można zaliczyć niczego, co nie jest związane bezpośrednio z daną nieruchomością. Jest to wyraz zasady zindywidualizowania opłat eksploatacyjnych, tj. powiązania ich wysokości z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na daną, konkretną nieruchomość. Oznacza to, że niebędący członkami właściciele lokali nie mogą być obciążani kosztami eksploatacji i utrzymania innych nieruchomości, niż ta z której faktycznie korzystają.

Dlatego Sąd Rejonowy przyjął, że na pozwanych spoczywa obowiązek uczestniczenia w kosztach eksploatacji i utrzymania wewnętrznej drogi osiedlowej stanowiącej mienie powódki, przeznaczonej do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na tym osiedlu,

a obejmujących wszelkie ponoszone przez powódkę wydatki (zarówno na opłaty za użytkowanie wieczyste, podatek od nieruchomości, koszty odśnieżania drogi, jak i koszty zarządzania). Zaznaczył przy tym, że składniki te zostały

uchwalone przez powódkę i nie zostały zaskarżone przez pozwanych, a podział kosztów na 4 budynki wielorodzinne (Słowików

6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20) oraz budynek będący w budowie wskazują, że na każde mieszkanie przypada jeden udział w wysokości 4,97 zł. Wskazał też, że w chwili złożenia pozwu pozwani pozostawali już w opóźnieniu z zapłatą.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., w skazując, że na koszty te w tej sprawie składają koszty zastępstwa procesowego udzielonego powódce (120 zł), które ustalono w oparciu o § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa (17 zł), koszt uzyskania odpisu z KW (60 zł).

Apelację od tego wyroku złożyli pozwani, zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie: art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 4 ust. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że w przypadku pozwanej mamy do czynienia ze stanem faktycznym uregulowanym tym przepisem, to jest, że znajduje on zastosowanie również do właścicieli odrębnych praw do lokali znajdujących się poza zasobem spółdzielczym, to jest w zakresie sposobu obciążania ich opłatami z tytułu utrzymania mienia spółdzielczego; art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że pozwani zamieszkują na osiedlu zarządzanym przez pozwaną, podczas gdy w praktyce wszelkie okoliczne nieruchomości zabudowane budynkami wielolokalowymi powstały z intencją niepozostawiania w zarządzie spółdzielni, ale z intencją wyodrębnienia wszystkich lokali w budynkach poprzez sprzedaż praw do lokali, a tym samym spółdzielnia pozostawała właścicielem infrastruktury drogowej pomiędzy nieruchomościami wspólnymi zarządzanymi w rozumieniu ustawy o własności lokali, jak również poprzez przyjęcie, że składniki dochodzonego naliczania zostały uchwalone przez powódkę i nie zostały zaskarżone przez pozwanych, w sytuacji, gdy pozwani nie mogą zaskarżyć uchwały powódki, o których istnieniu nie mają wiedzy, a nadto nie posiadają uprawnień do ich zaskarżania jako osoby niebędące członkami spółdzielni, niezamieszkujące w zasobie spółdzielczym i nieinformowane, względem są informowani w korespondencji wzywającej do zapłaty post fatum (znajdują się poza zakresem regulacji art. 4 ust. 8 ww. ustawy); art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności przeprowadzonych przez Sąd Rejonowy procesów logicznych i subsumcyjnych, w szczególności: z jakiej przyczyny Sąd Rejonowy nie wyjaśnił wzajemnych relacji pomiędzy zarządem nieruchomością pozwanych zarządzaną zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, a zasobem powódki, niewyjaśnienie wpływu na tę sprawę ostatniej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie, z którą korzystanie z mienia spółdzielczego po wyodrębnieniu się wspólnoty mieszkaniowej powinna określać umowa pomiędzy stronami (zgodnie z przepisami przejściowymi nowy stan prawny ma zastosowanie do sprawy w toku), ponadto niewyjaśnienie reguł obowiązujących w przypadku braku takiej umowy, jak w tej sprawie, w sytuacji, w której istnienie art. 24<sup>1</sup> ust. 6 ww. ustawy implikuje lukę i niemożliwość sięgania do

art. 4 ust. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem zastosowanie art. 4 ust. 4 tej ustawy czyni zmiany wprowadzone nowelizacją zbędnymi, a także niewyjaśnienie czy i jaki pozwani posiadają tytuł prawny do korzystania z infrastruktury drogowej, w kontekście nie tylko korzystania z przysługujących im praw do lokali, ale również chociażby sprzedaży tychże praw, skoro w ocenie Sądu Rejonowego formalnie tytułu prawnego brak, a dysponują oni faktycznym, nieograniczonym i nieskrępowanym dostępem do drogi publicznej wynikającym z art. 4 w ust. 4 ww. ustawy prawem do korzystania z drogi.

Ponad tą zarzucili naruszenie: art. 24<sup>1</sup> oraz art. 26 ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez ich niezastosowanie pomimo zajęcia przesłanek,

w szczególności nie przypisania waloru istotności faktowi wymogu uregulowania korzystania z mienia spółdzielczego na podstawie umowy, jak również niewyjaśnienie z jakich przyczyn, przy braku tej umowy, Sąd Rejonowy uznaje za podstawę orzeczenia art. 4 ust. 4 tej ustawy, co sprowadzałoby się do logicznej konkluzji, że art. 24<sup>1</sup> ust. 6 tej ustawy jest zbędny;

art. 4 ust. 4 ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego zastosowanie pomimo tego, że nie zaszły ku temu przesłanki, bo pozwani nie posiadają praw do odrębnej własności lokali w zasobie spółdzielczym;

art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że powódka w całości podolała ciężarowi dowodzenia w sprawie, pomimo że przedłożyła tylko dokumentację pochodzącą od niej samej, nie przeprowadziła dowodu z zakresu informacji specjalnych w zakresie wyliczenia faktycznych kosztów zarządzania mieniem spółdzielczym drogowym na podstawie dokumentacji źródłowej, a nadto pomimo uwzględnienia obciążenia podatku od towarów i usług nie przedłożyła dokumentów księgowych stwierdzających jego naliczenie

(w szczególności faktur VAT) i nie wyjaśniono również ewentualnie przyczyn niekorzystania ze zwolnienia podmiotowego z tego podatku, podnoszonego w korespondencji i w toku sprawy przez pozwanych.

Przy tak postawionych zarzutach wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenia od powódki na ich rzecz kosztów procesu, ewentualnie

o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji z pozostawieniem rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu.

Jednocześnie, w piśmie z 24 października 2018 r., powódka ograniczyła żądanie pozwu wycofując powództwo co do 8,37 zł wraz z odsetkami od tej kwoty, dotyczącej podatku od towarów i usług, ze zrzeczeniem się co tych żądań roszczenia /k.180, 185/.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że częściowe cofnięcie pozwu przez powódkę wraz ze zrzeczeniem się roszczenia powoduje, iż nie ma potrzeby odnoszenia się do zarzutów pozwanych dotyczących podatku od towarów i usług. O kwotę tego podatku powódka bowiem ograniczyła żądanie. Zgodnie z art. 203 § 2 k.p.c. w takiej sytuacji powódka zwraca koszty pozwany, bo w tej części jest uznawana za przegrywającą sprawę. Nie zachodzą zaś żadne okoliczności, które umożliwiałyby uznanie cofnięcia pozwu za niedopuszczalne (por. art. 203 § 4 k.p.c.).

Powyższe spowodowało konieczność uchylecia zaskarżonego wyroku w tej części oraz umorzenia postępowania.

W pozostałym zakresie ustalenia Sądu Rejonowego, dotyczące stanu faktycznego sprawy, są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje za własne. Trzeba tu zaznaczyć, że istotą tej sprawy jest korzystanie przez pozwanych z dostępu do drogi publicznej poprzez drogę pozostającą w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej – powódki i w jej użytkowaniu wieczystym. Ta zasadnicza okoliczność dla rozpoznania tej sprawy nie jest też kwestionowana.

Bezzasadne są zarzuty skarżących dotyczące naruszenia regulacji art. 233 § 1 k.p.c., albowiem Sąd Rejonowy w sposób właściwy ustalił stan faktyczny na podstawie przeprowadzonych dowodów. Natomiast przeprowadzona ocena prawna wskazująca na stosowanie regulacji art. 4 ust. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie stanowi oceny dowodów. Sąd Rejonowy też nie ustalał w żadnej części, że nieruchomością należącą do wspólnoty mieszkaniowej, której członkami są pozwani, zarządza powódka; jedynie wskazał, że powódka zarządza drogą, z której korzystają pozwani. Także ocena prawna Sądu Rejonowego dotycząca możliwości zaskarżenia uchwał powódki przez pozwanych nie stanowi elementu oceny dowodów tylko element oceny prawnej.

Pozwani te elementy zupełnie pomieszali, a ich zarzuty dotyczące naruszenia regulacji art. 233 § 1 k.p.c. są zupełnie bezzasadne. Skarżący w apelacji nie wykazali sprzeczności

z materiałem dowodowym, natomiast ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy mieści się w granicach zakreślonych art. 233 § 1 k.p.c., nie została przekroczona granica swobodnej oceny dowodów, a wnioski co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie. Równocześnie Sąd Rejonowy poddał ocenie w sposób kompleksowy i właściwy cały materiał dowodowy zebrany w sprawie, a skarżący nie wykazali, aby uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tymczasem tylko takie uchybienia mogą być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów, nie jest bowiem wystarczające samo przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu.

Jeżeli chodzi o zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., to Sąd Rejonowy wskazał, dlaczego zasądził od pozwanych oznaczoną kwotę, przedstawił dowody dokumentujące stan faktyczny i ocenę prawną. Nie było zaś istotą tej sprawy wyjaśnianie wzajemnych relacji pomiędzy zarządem nieruchomości pozwanych, a zasobem powódki, albowiem – jak już wyżej zaznaczono – chodzi tutaj o drogę, która pozostaje w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, którą właśnie ona zarządza, a pozwani z niej korzystają.

Z uzasadnienia Sądu Rejonowego wynika, że nie brał on pod uwagę zmian ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanych ustawą z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U., poz. 1596). Stanowi to jednak regulację prawa materialnego, a nie procesowego. Dlatego też Sąd Rejonowy w żaden sposób nie odnosił się do art. 24<sup>1</sup> ust. 6 zmienionej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ocenił on bowiem, że w tej części, co do roszczenia powódki, zastosowanie ma regulacja art. 4 ust. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

W toku postępowania nie ustalano, czy pozwani posiadają tytuł prawny do korzystania z drogi zarządzanej przez powódkę. Sąd Rejonowy posiadania przez nich takiego tytułu nie ustalił, powódka zaś nie powoływał się na to, że taki tytuł pozwani posiadają. Nie jest to kwestia niewłaściwego uzasadnienia wyroku.

Co do regulacji prawa materialnego – art. 24<sup>1</sup> ust. 6 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w art. 26 tej ustawy – to Sąd Rejonowy tych regulacji nie stosował; to wynika z uzasadnienia.

Dlatego też nie doszło do naruszenia przepisów postępowania wskazanych w apelacji.

Apelujący zdają się sugerować, że w rozpoznawanej sprawie konieczne było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, aby ustalić w jakiej wysokości powinni ponosić koszty korzystania z nieruchomości powódki. Podnoszą przez to, że powódka nie udowodniła swego żądania (art. 6 k.c.). Pozwani rzeczywiście kwestionowali zasadę i wysokość dochodzonego przez powódkę żądania. Niemniej jednak, po podniesieniu tych kwestii ogólnie w sprzeczności, nie odnieśli się oni szczegółowo do podanych przez powódkę kwot wskazujących w jaki sposób wyliczyła kwotę żadaną pozwem i jakie dane brała pod uwagę (chodzi o pismo powódki datowane na 2 stycznia 2018 r., k. 123-125). Podane tam kwoty źródłowe nie były w żaden sposób kontestowane przez pozwanych, którzy podtrzymali tylko swoje dotychczasowe stanowisko w żaden szczegółowy sposób nie odnosząc się do tych wyliczeń i kwot wskazanych przez powódkę. To jest zaś niewystarczające dla zakwestionowania wysokości żądania powódki, powinni oni bowiem wskazać, które kwoty z przedstawionego wyliczenia są nieprawidłowe – które z nich kwestionują. Pozwani zaś zakwestionowali jedynie wynik tych wyliczeń, a arytmetycznie pozostaje on zgodny z zasadami matematyki. Dodać należy, że w tym wyliczeniu powódka wyodrębniła także koszty zarządzania na os. (...), a co za tym idzie budynki przy ul. (...), odejmując te kwoty od swoich wyliczeń. Wyliczenia te biorą więc pod uwagę, że także lokatorzy budynków przy ul. (...) korzystają z drogi dojazdowej. Apelujący o tym zupełnie zapominają, a przecież tychże szczegółowych wyliczeń nie zakwestionowali. Dlatego też nie było potrzeby, dla wykazywania wysokości roszczenia powódki, przeprowadzania dowodu z opinii biegłego, jak wskazują pozwani, z zakresu księgowości spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych. Ta sprawa nie dotyczy też rozliczenia pomiędzy takimi podmiotami, ale ustalenia w jakiej wysokości pozwani powinni regulować wydatki za korzystanie z mienia powódki.

To powoduje, że ustalenia faktyczne w zakresie wysokości kosztów należnych powódcie należało uznać za prawidłowe. Oczywiście za wyjątkiem podatku od towarów i usług, ale tego nie dotyczy ww. wyliczenie, a poza tym w tej części powództwo zostało wycofane, o czym była mowa wyżej.

Powódka wykazała więc poniesione przez nią wydatki związane z drogą, z której korzystają pozwani, na które składają się: opłata za użytkowanie wieczyste, podatek od nieruchomości, a także koszty zimowego odśnieżania drogi i zarządzania nią.

Apelujący podkreślają, że nie mają możliwości kwestionowania uchwał organów spółdzielni, bo nie są jej członkami. Należy jednak podkreślić, że nie kwestionowali ważności takich uchwał w toku procesu, a mieli możliwość zgłoszenia takich zarzutów (por. A. S.: Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, (...) z 2018 r., komentarz do art. 24 i przywołane tamże orzecznictwo). Pozostali mieszkańcy tego osiedla (członkowie spółdzielni) zaś spełniają zobowiązania zgodnie z tymi regulacjami wewnętrznymi. Nic nie wskazuje na to, aby uchwały organów spółdzielni nie obowiązywały jej członków. Pozwani nawet nie stawiają takich zarzutów.

Zgodnie z art. 10 ww. ustawy z 20 lipca 2017 r. do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem jej wejścia w życie, co miało miejsce 9 września 2017 r., stosuje się jej przepisy. Oznacza to, że artykuł 24<sup>1</sup> ust. 6 zmienionej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należy stosować do stanów faktycznych obowiązujących przed jej wejściem w życie, podczas gdy wówczas nie było regulacji zobowiązującej do zawarcia umowy. Ta regulacja wskazuje, że od chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umową. Wywodzi się ona jednak z prawa spółdzielczego. Dodać należy, że przed zmianą tej ustawy także istniał taki obowiązek – wynikał on z art. 26 ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a różnił się tym, że nie było tam mowy o konieczności zawarcia umowy.

Z regulacji art. 24<sup>1</sup> ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika obowiązek właścicieli lokali w uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania. Oznacza to, zdaniem Sądu Okręgowego, że strony są obowiązane także w tej części zawrzeć umowę. Trzeba bowiem zaznaczyć, że korzystanie z nieruchomości należącej do spółdzielni nie może następować nieodpłatnie, albowiem spółdzielnia nie może świadczyć tego rodzaju usług nieodpłatnie na rzecz osób niebędących członkami; tym bardziej, że regulacja ta mówi uczestniczeniu w wydatkach, a co za tym idzie nie reguluje sytuacji nieodpłatnego korzystania.

W literaturze wskazuje się, że jest możliwe stosowanie, w sytuacji braku zawarcia umowy ze spółdzielnią, regulacji kodeksu cywilnego o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z rzeczy (por. E. Bończak-Kucharczyk: Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, WKP z 2018 r., komentarz do art. 24<sup>1</sup> i art. 25; R. Dzikzek: Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, WKP z 2018 r., teza 8. do art. 24<sup>1</sup> oraz teza 3. do art. 26, przy czym zaznacza się nawiązanie do art. 4 ust. 4 uprawniającego do korzystania z nieruchomości spółdzielni).

Ze stanu faktycznego sprawy wyraźnie wynika, że pozwani korzystają z mienia spółdzielni, a to z dojazdu przez jej drogę. Wykorzystują więc jej mienie. Pozew natomiast dotyczy okresu sprzed wejścia w życie ww. zmian do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wówczas także istniał, jak już wyżej zaznaczono, obowiązek uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania. Dlatego też taki obowiązek uczestniczenia w wydatkach z 2016 r. ciąży na pozwanych. Są to wydatki, które ponosi spółdzielnia, a pozwani muszą je zrekompensować (uczestniczyć w nich). Nie można jednak do zasądzenia kwoty na nich przypadającej zastosować wprost regulacji przywołanych przez Sąd Rejonowy. W obecnym brzmieniu przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wymagają w tym zakresie zawarcia umowy (art. 24<sup>1</sup> ust. 6). W okresie, którego dotyczy żądanie takiego obowiązku (zawarcia umowy) nie było, a istniał już wówczas obowiązek uczestniczenia w wydatkach. Dlatego jeszcze przed zmianą przepisów powstał obowiązek pozwanych uczestniczenia w wydatkach na utrzymanie tej drogi (tego okresu dotyczy też żądanie), a jako że to mienie spółdzielni należałoby te same stawki stosować zarówno do spółdzielców z niej korzystających, jak i osób nimi niebędących. Dlatego też stosowanie regulacji art. 4 ust. 4 i 6 ustawy

z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, per analogiam, do stanu faktycznego tej sprawy umożliwia nadanie sensu zmianom wprowadzonym w prawie w 2017 r. i wskazuje na solidarność zobowiązania pozwanych oraz rozliczenia wydatków na poszczególne lokale (por. art. 4 ust. 1 i 6 tej ustawy).

Dodać należy, że zgodnie z przepisami wprowadzającymi kodeks cywilny do skutków prawnych powstałych przed jego wejściem życie stosuje się prawo dotychczasowe (por.

art. XXVI ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny), a do skutków zobowiązań powstałych przed dniem wejścia w życie tego kodeksu, stosuje się jego przepisy, jeżeli chodzi o skutki prawne zdarzeń następujących po dniu jego wejścia w życie, które nie są związane z istotą stosunku prawnego (art. XLIX § 1 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny). Z tego wynika, że zdarzenia zasze pod dawnym prawem powinny być rozpatrywane zgodnie z jego uregulowaniami. To też, zdaniem Sądu Okręgowego, przemawia za koniecznością zastosowania w tej sprawie, per analogiam,

art. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ostatecznie bowiem obowiązek uczestniczenia w wydatkach wynika i wynikał z tej ustawy, a zarówno spółdzielcy, jak i inne osoby powinny go w tym samym zakresie ponosić, bo przecież korzystają z tej drogi. Pozwala to w tej sprawie na powiązanie konieczności uczestniczenia w wydatkach

z tamże unormowaną formułą kosztową, a nie na rynkowym ustalaniu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. W okolicznościach faktycznych tej sprawy powiązanie korzystania z nieruchomości z koniecznością regulowania wynagrodzenia ustalanego na zasadach rynkowych za 2016 r. byłoby przesadzone, aczkolwiek nie ogranicza to takiego sformułowania żądania za dalsze okresy, gdy nadal nie dojdzie do zawarcia umowy. Trzeba jednak przy formułowaniu takiego żądania pamiętać, że art. 24<sup>1</sup> ust. 6 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wyraźnie wskazuje na obowiązek uczestniczenia w wydatkach, a nie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości – ta ocena nie może jednak mieć znaczenia dla ewentualnych pozwów składanych w przyszłości, bo obecna sprawa tego nie dotyczy. To rozróżnienie też wpłynęło na przedstawioną ocenę prawną w tej sprawie.

Z powyższych względów nie można więc zgodzić się z tezą apelujących, że nie mają oni obowiązku regulować należności wobec powódki. Taki obowiązek mieli i mają, brak umowy niewiele zmienia w tym przypadku, poza podstawą prawną roszczenia. Obowiązek uregulowania należności wobec powódki obciąża więc pozwanych.

Dlatego też ostatecznie apelacja pozwanych tylko w części dotyczącej cofnięcia powództwa okazała się zasadna, co spowodowało także jej uwzględnienie co do części kosztów procesu, gdyż powódka ostatecznie wygrała sprawę nie w całości, a w 81% i rozstrzygnięcie w tym zakresie powinno brać to pod uwagę, na podstawie art. 100 k.p.c., zaś w pozostałej części, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie

- 1) art. 386 § 3 k.p.c. w związku z art. 203 § 1 k.p.c., i art. 355 § 1 k.p.c., należało orzec jak w punkcie 1. sentencji,
- 2) art. 386 § 1 k.p.c., należało orzec jak w punkcie 2. sentencji,
- 3) art. 385 k.p.c., należało orzec jak w punkcie 3. sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego (punkt 4. sentencji) orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w związku z art. 105 § 2 k.p.c., § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych

(t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265) oraz § 10 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia, albowiem powódka sprawę wygrała w 81%. Na koszty postępowania składają się zaś po stronie powodowej wynagrodzenie pełnomocnika (120 zł), a po stronie pozwanej także wynagrodzenie (120 zł) oraz opłata od apelacji (30 zł). Pozwani przegrali sprawę 81%, a więc powinni z sumy kosztów (270 zł) ponieść 219 zł, a ponieśli 150 zł. Dlatego muszą zwrócić powódce 69 zł.

SSO Barbara Braziewicz SSO Roman Troll SSO Magdalena Hupa-Dębska