

Sygn. akt III Ca 1474/14



**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 16 kwietnia 2015r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SO Mirella Szpyrka
Sędzia	SO Andrzej Dyrda
Sędzia	SR (del.) Ewa Buczek – Fidyka (spr.)
Protokolant	Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 r. w Gliwicach  
na rozprawie  
sprawy z powództwa [REDAKTED]  
przeciwko Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rudzie Śląskiej  
o ustalenie  
na skutek apelacji pozwanej  
od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej  
z dnia 27 maja 2014r., sygn. akt I C 598/12

**oddala apelację.**

*SSR (del.) Ewa Buczek – Fidyka*

*SSO Mirella Szpyrka*

*SSO Andrzej Dyrda*



Na oryginalne właściwe podpisy  
zgodność z oryginałem stwierdza  
Kierownik Sekcji Zarządu  
Protokółant sądowy

mgr Monika Piasecka



## UZASADNIENIE

Powodowie [REDAKTOR] wniesli do Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej pozew przeciwko Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rudzie Śląskiej o uznanie, iż wypowiedzenie przez Zarząd Rudzkiej Spółdzielni w Rudzie Śląskiej wysokości opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego i fundusz remontowy jest niezasadne w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

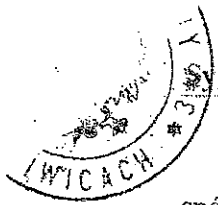
W uzasadnieniu wskazali, iż są właścicielami lokalu nr [REDAKTOR] w budynku wielorodzinnym przy ul. [REDAKTOR] w Rudzie Śląskiej. Po otrzymaniu informacji w zakresie zmiany wysokości opłat zwracali się do spółdzielni o wyliczenie składników składających się na stawkę opłat, o przedstawienie indywidualnej kalkulacji związanej z jej wyliczeniem. W odpowiedzi nie uzyskali kompletnej informacji, spółdzielnia nie przedstawiła wszystkich kalkulacji, co uniemożliwiało w ocenie powodów ustalenie czy opłaty za eksploatację i utrzymanie mieszkania oraz fundusz remontowy są ustalone prawidłowo.

W odpowiedzi na pozew pozwana żądała oddalenia powództwa w całości. W uzasadnieniu podała, iż kalkulacja stawki opłat eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych w zasobach administracji nr 6 obowiązująca z dniem 1 kwietnia 2012 r. spełnia wymogi, jakie nakłada ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Stawki opłat są zróżnicowane i zależne od posiadania członkostwa w spółdzielni i od budynku, którego dotyczą.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej uznał, że wypowiedzenie przez Zarząd Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rudzie Śląskiej wysokości opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego i fundusz remontowy dokonany pismem z dnia 8 grudnia 2011 roku jest niezasadne w całości, zasądził od pozwanej Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rudzie Śląskiej na rzecz powodów solidarnych [REDAKTOR] kwotę 30 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej kwotę 1 487,38 złotych tytułem brakującej części zaliczki na poczet opinii biegłej.

Rozstrzygnięcie zapadło przy ustaleniu, iż powodowie są właścicielami lokalu nr [REDAKTOR] w budynku przy ul. [REDAKTOR] w Rudzie Śląskiej. Pismem z dnia 8 grudnia 2011 r. powodowie zostali poinformowani, iż od 1 stycznia 2012 r. ulega zmianie wysokość zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, od 1 kwietnia 2012 r. zmianie ulegną miesięczne opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego i za fundusz remontowy, zatem od 1 kwietnia opłata za mieszkanie miała wzrosnąć z kwoty 498,54 zł do kwoty 515,79 zł. Miesięczna opłata na poczet funduszu remontowego od kwietnia 2012 r. miała wynosić 211,70 zł.

Sąd I instancji ustalił, iż Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi 2009 określa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i oraz to wchodzi w ich skład, określa na co przeznaczana jest różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat. Sąd podkreślił nadto, iż regulamin wskazuje, jakie są obowiązki właścicieli lokali nie będącymi członkami spółdzielni i w jakich wydatkach są obowiązani uczestniczyć oraz jaki opłaty są zobowiązani ponosić.

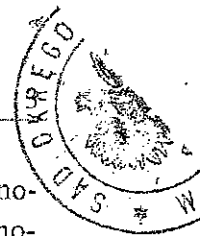


W oparciu o opinię biegłej do spraw rachunkowości Sąd Rejonowy ustalił, iż spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek prowadzenia ewidencji oraz rozliczeń kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem każdej z nieruchomości z podziałem na części przypadające na poszczególne lokale z uwzględnieniem obowiązków członków spółdzielni oraz właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni. Dla każdej nieruchomości powinna być prowadzona osobna ewidencja (z rozliczeniem przychodów i kosztów), która powinna obejmować koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących w całości mienie spółdzielni, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Sąd I instancji podkreślił, iż w ocenie biegłej spółdzielnia ustalając stawkę eksploatacyjną w sposób nieprawidłowy nie odnosiła się do danej nieruchomości ewidencyjnej w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, ponadto błędnie przyjęła, iż nieruchomościami przeznaczonymi do wspólnego korzystania są „pustostany” i koszty z tym związane. Kolejna nieprawidłowość dotyczyła diety Rad Osiedla, które nie powinny być pokrywane przez właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, a także podniesienie wysokości wszystkich kosztów o 4% przy braku szczegółowego uzasadnienia.

Na podstawie opinii uzupełniającej Sąd I instancji ustalił, iż sposób kalkulacji kosztów administrowania i kosztów ogólnospółdzielczych mających wpływ na wysokość stawki czynszu był prawidłowy. Na wysokość stawki czynszu miały wpływ koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych łącznie z konserwacją ogólną. Zatem inna powinna być stawka za eksploatację przypadająca na 1 metr kwadratowy każdej nieruchomości. Pozostałe koszty mające wpływ na wysokość kalkulowanej stawki opłat czynszowych winny być także rozliczane oddzielnie dla każdej nieruchomości. Podział nadwyżki bilansowej ponieważ dotyczy tylko członków RSM to nie powinien być brany do rozliczeń opłat czynszowych wszystkich mieszkańców w ADM nr 6. Ponadto pozwana w prawidłowej wysokości ustaliła stawkę za fundusz remontowy, natomiast niesłusznie obciążyła powodów w roku 2012 kwotą 0,04 zł na 1 metr kwadratowy.

Sąd podkreślił za biegłą, iż powodowie weszli w struktury spółdzielni, a więc muszą ponosić koszty związane z działalnością tej spółdzielni. Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi pozabilansową, uproszczoną ewidencję kosztów i rozchodów dla nieruchomości. Zasady dokonania naliczeń czy rozliczeń w Spółdzielni poparte są odpowiednimi uchwałami. Kalkulacje Spółdzielni uwzględniają stawki niedoboru przychodów nad kosztami bądź nadwyżkę przychodów nad kosztami, uwzględniają także w stawkach pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej. Właściciel niebędący członkiem spółdzielni może być obciążany kosztami działania Rady Osiedla. Ta struktura jest zatwierdzona uchwałą rady nadzorczej. Spółdzielnia posiada regulaminy tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych, tworzenia i wykorzystania centralnego funduszu przedsięwzięć termomodernizacyjnych i rozliczania kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Kierownik administracji decyduje, które nieruchomości mają pierwszeństwo w otrzymaniu funduszy. Zgodnie z tym regulaminem rozliczany jest fundusz przedsięwzięć termo-modernizacyjnych. Środki tego funduszu wydaje się na ocieplenie czy



termo-modernizację budynku danej nieruchomości. Rada nadzorcza w planach ekonomiczno-finansowych uchwala wysokość odpisów na centralny fundusz przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji powołując się na art. 189 k.p.c. uznał, iż powodom przysługiwał interes prawny w ustaleniu, iż wypowiedzenie przez Zarząd Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rudzie Śląskiej wysokości opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego i fundusz remontowy jest bezzasadnie. Powołując się na treść przepisu art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222) Sąd Rejonowy uznał, iż pozwana w sposób prawidłowy wyliczyła koszty zarządzania nieruchomościami oraz stawkę odpisu na fundusz remontowy. Jednakże dokonując wypowiedzenia wysokości opłat pozwana dopuściła się szeregu nieprawidłowości, a mianowicie niesłusznie obciążyła powodów kosztami ogrzewania pustostanów, błędnie nie odnosiła kalkulacji stawki eksploatacji do każdej nieruchomości ewidencyjnej, naruszyła art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, błędnie uwzględniła podział nadwyżki bilansowej do rozliczeń opłat czynszowych wszystkich mieszkańców w ADM nr 6, niesłusznie obciążyła powodów kwotą 0,04 zł, naruszając art. 42 ust. 1 ustawy. Ponadto pozwana w sposób także nieprawidłowy naliczała opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego. Wszystkie powyższe nieprawidłowości w ocenie Sądu I instancji pozwoliły na uwzględnienie powództwa w całości. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi stronę przegrywającą sprawę.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła w całości pozwana wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwana zarzuciła naruszenie prawa materialnego, przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności: art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez przyjęcie, że pozwana niesłusznie obciążyła powodów kosztami ogrzewania pustostanów oraz nieprawidłowo naliczała stawkę eksploatacyjną za lokal mieszkalny powodów.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż koszt ogrzewania pustostanów jest kosztem statym związanym z dostarczeniem zamówionej mocy cieplnej do danej nieruchomości i obciąża daną nieruchomość, co przemawia za słusznością obciążania nimi także powodów. Prawidłowe w ocenie skarżącego jest także naliczanie powodom mniejszej stawki eksploatacyjnej za ich lokal, pomimo iż nie są członkami RSM, ponieważ jest to zaliczka i ewentualny niedobór będzie uwzględniony przy ustaleniu nowej stawki eksploatacyjnej w następnym okresie rozliczeniowym.

W odpowiedzi na apelację powodowie wniesli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż w ich ocenie koszty ogrzewania lokali pustych oraz inne koszty związane z takimi lokalami obciążają spółdzielnię jako właściciela tych lokali. Ponadto powodowie wskazali na słuszność przyjęcia przez Sąd Rejonowy innych nieprawidłowości w zakresie sposobu ustalenia wysokości opłat przez pozwaną. Podnieśli

także, iż pozwana w sposób nieprawidłowy realizuje przepisy art. 4<sup>1</sup>, art. 4 ust. 4 oraz art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

**Sąd Okręgowy zważył o następuje.**

Apelacja pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu. Analiza jej treści wskazuje na fakt, iż zarzut naruszenia prawa materialnego, a to art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie został w żaden sposób umotywowany. Uzasadnienie apelacji wskazuje bowiem na fakt, iż strona pozwana zarzuca zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie przepisów prawa procesowego, przy dokonywaniu przez Sąd I instancji oceny dowodów polegającej na przyjęciu, iż bezzasadnym było obciążenie powodów kosztami ogrzewania pustostanów oraz przyjęciu, iż pozwana nieprawidłowo obciążała powodów mniejszą stawką opłat eksploatacyjnych mimo, że nie są członkami spółdzielni.

Zarzuty te nie mogły odnieść skutku z uwagi na fakt, iż pozwana nie sprostала obowiązkowi wykazania zasadności dokonanej podwyżki opłat.

Sąd Okręgowy wprowadzając do zasady podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne, jak również uznaje, iż z ustaleń tych Sąd I instancji wywiódł prawidłowy wniosek, iż powództwo winno podlegać uwzględnieniu w oparciu o art. 189 k.c., jednak nie podziela rozważań Sądu I instancji w zakresie przyczyn, które legły u podstaw uwzględnienia powództwa.

Niewątpliwie przepis art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyznaje zarówno członkom spółdzielni, jak i niebędącym nimi właścicielom lokali oraz osobom, którym przysługują własnościowe prawa do lokali prawo do kwestionowania zasadności zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Kwestionowane mogą być zarówno wysokość podwyżki, jak i w ogóle fakt jej dokonania, przy czym zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009r. sygn. K 64/07 OTK-A 2009/7/110 w trybie tym można kwestionować jedynie opłaty zależne od spółdzielni, natomiast w zakresie opłat niezależnych od spółdzielni przepis ten został uznany za niezgodny z Konstytucją. Powołana regulacja wskazuje jednocześnie, iż ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłaty spoczywa na spółdzielni.

W konsekwencji w ocenie Sądu Okręgowego zasadniczą przyczyną uwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie winna być zatem okoliczność, iż pozwana nie sprostала wynikającemu z art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązkowi wykazania, iż zmiana wysokości opłat była zasadna. Zbędnym było w tej sytuacji odnoszenie się przez Sąd I instancji do zasadności obciążania powodów poszczególnymi składnikami opłat eksploatacyjnych, skoro strona pozwana nie wykazała, które z tych składników na skutek dokonanego wypowiedzenia zostały podniesione. W konsekwencji w sytuacji gdy, tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie powodowie w całości kwestionowali zasadność podwyżki w zakresie opłat związanych z korzystaniem przez nich z lokalu i opłat na fundusz remontowy, o której pozwana zawiadomiła ich pismem z dnia 8 grudnia 2012r., strona pozwana zobowiązana była do przedstawienia dokumentacji, która pozwalałaby na ocenę zasadności dokonanej podwyżki. Przy czym aby istniała możliwość zbadania tego rodzaju okoliczności koniecznym było wykazanie przez pozwaną za wysokości opłat i ich składników za okres poprzedzający podwyżkę dla nieruchomości lokalowej powodów oraz wysokości

opłat i ich składników według stanu po podwyżce dla tej nieruchomości, dopiero bowiem porównanie tych wielkości pozwalałoby na ocenę po pierwsze, których ze składników opłat podwyżka dotyczyła, a po drugie dawałoby możliwość zbadania czy podwyżka ta w zestawieniu z całokształtem pozostałego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie była zasadna. Tymczasem strona pozwana takiej dokumentacji Sądowi I instancji nie zaofiarowała, ograniczyła się jedynie do przedstawienia bieżącej kalkulacji opłat z tytułu korzystania z lokalu (za okres po podwyżce) i wyliczeń dotyczących opłat na fundusz remontowy, które nie były odnoszone bezpośrednio do lokalu powodów. Przy czym należy podkreślić, iż dopiero na wyraźne żądanie biegłej do spraw rachunkowości przedstawiono rozliczenie dotyczące konkretnie nieruchomości lokalowej powodów (k:235-236 akt sprawy), ale dotyczące stanu po podwyżce. We wcześniejszej fazie postępowania pomimo obowiązków wynikających z art. 4 ust. 6<sup>4</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przedstawiano kalkulacji opłat, która dotyczyłaby *stricto* lokalu zajmowanego przez powodów, przedstawiając inne, ogólne kalkulacje dotyczące nieruchomości ewidencyjnej ADM 6. Podkreślenia wymaga fakt, iż aktywność dowodowa strony pozwanej koncentrowała się głównie na wykazywaniu zasadności obciążenia powodów poszczególnymi składnikami opłat eksploatacyjnych po podwyżce, tymczasem przedmiotem sporu była zasadność podwyżki z dnia 8 grudnia 2011r., a zatem brak szczegółowego wykazania przez pozwaną, których składników opłat za użytkowanie lokalu i fundusz remontowy podwyżka dotyczyła i o ile opłaty te wzrosły determinował konieczność uznania, iż pozwana zasadności podwyżki stosownie do regulacji art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wykazała.

W konsekwencji odnoszenie się do zasadności obciążenia powodów poszczególnymi składnikami opłat za użytkowanie ich lokalu oraz analizowanie opinii biegłej pod tym kątem wobec sytuacji gdy nie wykazano w jakim zakresie i czy w ogóle składniki te wzrosły należało uznać za bezzasadne.

Z podanych przyczyn apelację w oparciu o art. 385 k.p.c. należało oddalić.

SSR (del.) Ewa Buczek-Fidyka

SSO Mirella Szpyrka

SSO Andrzej Dyrda



To oryginał własnego podpisu  
ngodność z oryginałem stwierdza:

Elżbieta S. Piasecka  
Przewodnicząca

mgr Monika Piasecka