

Sygn. akt I.Ca 198/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2013r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski (spr.)
Sędziowie:	SSR del. Katarzyna Babiarz - Mikulska SSO Tomasz Uściłko
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2013 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. Ż. i B. Ż.**

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

o ustalenie

na skutek apelacji powodów M. Ż. i B. Ż.

od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach

z dnia 1 marca 2013r., sygn. akt I C 1291/12

oddala apelację.

Sygn. akt: I. Ca. 198/13

UZASADNIENIE

Powodowie M. i B. małż. Ż. w pozwie wniesionym przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. domagali się ustalenia, iż pozwana Spółdzielnia dokonała bezzasadnie podwyżki opłaty czynszowej, począwszy od 1 grudnia 2012 roku o 51,09 złotych miesięcznie. Uzasadniając swe żądanie wskazali, iż w wyniku adaptacji ogólnie dostępnego korytarza na klatce schodowej w budynku mieszkalnym położonym w S. przy ulicy (...) powiększeniu uległa powierzchnia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, przy czym pozwana stosowała w odniesieniu do tej powierzchni obniżoną stawkę czynszową, aż do 22 października 2012 roku, kiedy to pozwana podjęła decyzję o podwyżce czynszu mieszkalnego, traktując powierzchnię adaptowaną jako część ogólnej powierzchni lokalu mieszkalnego.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, iż rzeczywiście od 2003 roku, w stosunku do powodów, określono niższą stawkę eksploatacji od obowiązującej w tym okresie oraz

zaniechano poboru zaliczek na centralne ogrzewanie od dołączonej powierzchni, jednakże w związku ze zmianą stanu prawnego od dnia 31 lipca 2007 roku na pozwanej Spółdzielni ciąży wymóg ewidencji i rozliczania kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości, zatem powodowie podlegają rozliczeniu na zasadach ogólnych dotyczących wszystkich członków Spółdzielni. Stanowisko odmienne powodowałoby zwiększenie opłat i obciążeń pozostałym użytkownikom nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 1 marca 2013 r. w sprawie o sygn. akt: I. C. 1291/12 Sąd Rejonowy w Suwałkach oddalił powództwo oraz odstąpił od obciążania powodów kosztami postępowania.

Wydanie wyroku poprzedziły następujące ustalenia faktyczne oraz prawne:

Aneksem z dnia 15 maja 2003 roku do przydziału własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługującemu powodom położonego w S. przy ulicy (...), włączono do powierzchni lokalu mieszkalnego trwale zabudowaną część przyległego korytarza o powierzchni 13,10 m². Określono przy tym powierzchnię użytkową lokalu na 83,58 m². W § 3 aneksu postanowiono, iż opłata za użytkowanie powierzchni obejmuje eksploatację bieżącą, odpis na fundusz remontowy i termomodernizację, podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste, zaś opłata za centralne ogrzewanie dodatkowej powierzchni niewyposażonej w grzejnik obejmować będzie tylko opłatę stałą przypadającą na te powierzchnię.

Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 25 lutego 2009 roku pozwana Spółdzielnia oraz powodowie ustanowili odrębną własność lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 83,58 m², usytuowanego na parterze budynku, do którego przynależy piwnica i z którym związany jest udział wynoszący (...) części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz we własności nieruchomości oznaczonej nr (...). Na mocy tej umowy Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. przeniosła na rzecz powodów M. i B. małż. Ż. własność lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 22 października 2012 roku zarząd pozwanej Spółdzielni poinformował powodów, iż z dniem 1 grudnia 2012 roku opłata za zajmowany lokal mieszkalny naliczana będzie jak za powierzchnię mieszkania, tj. 83,58 m² określoną w uchwale nr 91/1861/03 z dnia 21 listopada 2003 roku w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz w akcie notarialnym z dnia 25 lutego 2009 roku.

Od powyższego stanowiska odwołanie złożył powód, w którym wskazywał, iż pomieszczenie włączone do powierzchni mieszkalnej nie odpowiada normom lokalu mieszkalnego, gdyż nie posiada okna, centralnego ogrzewania. W odpowiedzi na powyższe, Zarząd pozwanej Spółdzielni wskazał, iż aneks z dnia 15 marca 2003 roku utracił moc obowiązującą od chwili wyodrębnienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, tj. z dniem 25 lutego 2009 roku, zaś postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statut Spółdzielni nie przewiduje różnicowania stawek eksploatacji poszczególnych pomieszczeń w lokalu w zależności od standardu oraz wyłączenia z wnoszenia opłat jakichkolwiek wyodrębnionych części lokalu. W załączeniu zarząd Spółdzielni przedłożył kalkulację stawki eksploatacji lokali mieszkalnych dla nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S..

Na gruncie niniejszej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, że dołączona powierzchnia 13,10 m² stała się nieodłączną częścią ogólnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przysługującego powodom.

Odwołując się art. 4 ust 2 i 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 roku, Sąd I instancji wskazał, że wprowadzenie przez Zarząd pozwanej Spółdzielni stawki czynszu obowiązującej za użytkowanie lokalu mieszkalnego powodów jest zasadne. Analiza treści postanowień Statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulaminu rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali prowadzi do wniosku, iż powodowie błędnie interpretują postanowienia § 138 pkt 4 Statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.. Nie można bowiem różnicować pomieszczeń należących do lokalu w zależności od ich rodzaju. Różnicowanie odbywa się jedynie w zależności, jaki rodzaj lokalu przypada na rzecz określonej osoby (tj. czy jest to lokal mieszkalny, użytkowy, garaż). Zgodnie bowiem z § 1 ust 6 Regulaminu, powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich

pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki itp., pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Wyjątek od tej zasady stanowią powierzchnie użytkowe balkonów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic.

Skoro zatem pomieszczenie włączone do ogólnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego własność powodów nie jest zaliczone do kategorii pomieszczeń, od których istnieją wyjątki, powierzchnię tą należy uwzględnić przy ustalaniu wysokości kosztów opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem w wysokości tożsamej dla stawek przewidzianych dla lokali mieszkalnych.

Odnosząc się do art. 102 k.p.c. Sąd Rejonowy odstąpił od obciążania powodów kosztami procesu.

Apelację od rozstrzygnięcia zawartego w pkt I wyroku wywiedli powodowie M. i B. małż. Ż., zarzucając Sądowi I instancji sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału polegającą na przyjęciu, że dodatkowe pomieszczenie odpowiada normom lokalu mieszkalnego. Podnieśli, że pomieszczenie to nie posiada okna, urządzeń centralnego ogrzewania, spełnia rolę drugiej piwnicy, a ponadto zainstalowana jest w nim rura instalacji przeciwdeszczowej obsługująca cały budynek mieszkalny. Mając na względzie powyższe wnieśli o uchylenie zaskarżonej części wyroku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów jest nieuzasadniona.

Wbrew twierdzeniom skarżących, w niniejszej sprawie nie wykazali oni, aby w toku rozpoznania sprawy doszło do uchybień, które skutkowałyby wadliwymi ustaleniami. Apelacja sprowadza się wyłącznie do polemiki z oceną faktów, przeprowadzoną przez Sąd I instancji. Tymczasem stan faktyczny ustalono prawidłowo, a świadczą o tym dokumenty zgromadzone w aktach sprawy. Dla oceny trafności zarzutów odnoszących się do wskazywanych przez skarżących naruszeń prawa materialnego miarodajnym jest stan sprawy, który legł u podstaw wydania skarżonego wyroku. Stan ten Sąd Okręgowy przyjmuje za ustaleniami Sądu I instancji za własny i czyni go podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, wyrażając oceny, które nie pozostają w sprzeczności z zasadami logiki rozumowania, czy doświadczenia życiowego i nie wykazują błędów natury faktycznej. Oceny te odpowiadają wymogom określonym w art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którymi sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie "wszechstronnego rozważenia zebranego materiału", a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG 1967, nr 5-6, poz. 21; wyrok SN z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, Nr 10, poz. 382; postanowienie SN z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/0, LEX nr 80266, postanowienie SN z dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00, LEX nr 80267). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logiczne poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć również logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Tylko w przypadku wykazania, że brak jest powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych wniosków z zebrany materiał dowodowy, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez sąd. Nie jest wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych, (por: wyrok SN z dnia 27 września 2002 r. IV CKN 1316/00 - Lex nr 80273).

Z przedstawionych względów nie mogły więc odnieść skutku zarzuty apelujących co do oceny materiału dowodowego dokonanej przez Sąd I instancji. Apelacja ogranicza się jedynie do polemiki z wnioskami Sądu Rejonowego, co nie jest wystarczające do podważenia ustaleń będących podstawą rozstrzygnięcia.

W przedmiotowej sprawie, skarżący podnieśli, że pomieszczenie, którego powierzchnia została doliczona do ich powierzchni lokalu mieszkalnego nie odpowiada normom lokalu mieszkalnego, gdyż nie posiada ono okna, urządzeń centralnego ogrzewania, ma charakter składówki na artykuły gospodarstwa domowego spełniającego rolę drugiej piwnicy.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie można podzielić powyższego zarzutu. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903). Przepis art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, wskazuje jednoznacznie, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, których wysokość związana jest z wielkością udziału w nieruchomości wspólnej. Udziały przypadające właścicielowi danego lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej są ułamkowe, a ułamek ten jest określony przez stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych do wszystkich lokali).

Zarówno przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o własności lokali brak jest dookreślenia pojęć "izba", "pomieszczenie pomocnicze", "pomieszczenie przynależne". Jednak, zdaniem Sądu Okręgowego, dokonanie podziału tych pojęć ze względów funkcjonalnych, czy też miejsca ich położenia jest nie do zaakceptowania.

Wbrew twierdzeniom skarżących, czynniki jakie decydują o charakterze lokalu (mieszkalny lub niemieszkalny), z pewnością nie należy szukać w tym, czy lokal wyposażony jest w okna, instalację sanitarną, elektryczną itd. Jak już wcześniej wskazano, fakt braku okna nie decyduje o zakwalifikowaniu danego lokalu jako mieszkalny bądź niemieszkalny, lecz jego ogólna funkcja.

Zwrócić również należy uwagę, iż decyzję o przynależności do lokalu pomieszczeń przynależnych, jako jego części składowych, podejmuje zarząd spółdzielni, jednakże swoboda decydowania zarządu ograniczona jest przepisami prawa. O przyporządkowaniu tego pomieszczenia do lokalu mieszkalnego można mówić zarówno w sytuacji, w której w przydziale lokalu mieszkalnego wskazano, że do tego lokalu przynależna jest określone pomieszczenie, jak i wtedy, gdy został sporządzony protokół przekazania tego pomieszczenia określonej osobie, ale także jeżeli przyporządkowanie nastąpiło przez czynności faktyczne, tj. oznaczenie konkretnego pomieszczenia numerem konkretnemu lokalu mieszkalnego i wydanie go osobie, która otrzymała przydział tego lokalu.

Z materiału zgromadzonego w sprawie wynika, że w roku 2003 powodowie otrzymali od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. ofertę dołączenia do ogólnej powierzchni swojego mieszkania użytkowaną przez nich zabudowaną część przyległego korytarza o powierzchni 13,10 m². Następnie aneksem nr (...) z dnia 4 stycznia 1990 r. powodowie włączyli do powierzchni swojego lokalu mieszkalnego tę powierzchnię i po uwzględnieniu tych zmian, powierzchnia użytkowa ich lokalu mieszkalnego wynosiła 83,58 m². (pismo – k. 5, aneks nr (...) – k. 6). Taki też zapis widnieje w akcie notarialnym z dnia 25 lutego 2009 r., z którego wynika, że powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego stanowiącego własność powodów wynosi 83,58 m².

Z powyższego wynika, że dodatkowa powierzchnia pomieszczenia, którą użytkowali powodowie, wchodziła do ogólnej powierzchni lokalu mieszkalnego, położonego przy ulicy (...) w S..

W tych warunkach, Sąd Okręgowy podzielił ocenę prawną Sądu I instancji, że iż powodowie winni uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokalu proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokalu w nieruchomości (§ 4 Regulaminu rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. – k. 35-40). Z powyższego wynika, że o wysokości opłat eksploatacyjnych nie decydują kryteria dotyczące rodzaju pomieszczeń przynależnych do lokalu mieszkalnego, czy też ich standardy w kontekście używalności. Różnicowanie odbywa się

jedynie w zależności jaki rodzaj lokalu przypada na rzecz określonej osoby (tj. czy jest to lokal mieszkalny, użytkowy, garaż).

Podkreślić przy tym należy, że Spółdzielnia działa za pomocą swoich organów, których głównym celem jest zarządzanie działalnością Spółdzielni. Ponadto każdy członek Spółdzielni posiada prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością, a zatem może zgłaszać projekty uchwał w określonym terminie popartym przez co najmniej 10 członków. W takiej sytuacji, zdaniem Sądu Okręgowego, nie ma przeszkód, aby kwestie związane z wysokością opłat za konkretne pomieszczenia bądź części budynku stanowiące własność lokatorów były uregulowane w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, co jednak winno znaleźć swoje unormowanie w przyjętej przez Spółdzielnię uchwale.

Z tych też względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w wyroku.