

Sygn. akt VI A Ca 935/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Krzysztof Tucharz

Sędziowie: SA Małgorzata Manowska

SO (del.) Marcin Strobel

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Pawłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 marca 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa Centrum (...) spółki jawnej w W.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 grudnia 2012 r.

sygn. akt XX GC 212/10

1. oddala apelację:

2. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Centrum (...) spółki jawnej w W. kwotę 1800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

VI A Ca 935/13

UZASADNIENIE

Centrum (...) spółka jawna w W. (dalej (...)) wnosila o ustalenie, że podwyżka opłaty eksploatacyjnej i opłaty za wywóz śmieci ustalona uchwałą Rady Nadzorczej SM (...) w W. nr (...) z dnia 8 lipca 2009 r. dla lokali nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. jest niezasadna, natomiast powodowa Spółka powinna płacić opłaty w dotychczasowej wysokości.

Pozwana wnosila o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że zmiana stawek opłat z tytułu eksploatacji podstawowej i z tytułu wywozu śmieci dokonana uchwałą Rady Nadzorczej SM (...) w W. nr (...) z dnia 8 lipca 2009 r. dla lokali nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. była niezasadna.

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

Sąd Okręgowy ustalił, że Centrum (...) spółka jawna w W. prowadzi działalność gospodarczą – przychodnię lekarską. Początkowo powódka była najemcą lokali nr (...), a następnie w dniu 3 marca 2008 r. zawarła z SM (...) umowę o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokali nr (...). Powódka nie jest członkiem SM (...).

(...), począwszy od dnia 1 października 2008 r., zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej SM (...) nr (...) z dnia 25 września 2008 r. uiszczala opłatę eksploatacyjną za zajmowane lokale w wysokości 1,90 zł. za metr kwadratowy oraz opłatę za wywóz śmieci w wysokości 0.35 zł. za metr kwadratowy.

Uchwałą RN z dnia 8 lipca 2009 r. nr (...) ustalono z dniem 1 sierpnia 2009 r. nową wysokość opłat za używanie lokali indywidualnie dla każdej nieruchomości. Jeśli chodzi o budynek przy ul. (...) to opłata eksploatacyjna (podstawowa) dla podmiotów niebędących członkami SM miała wynosić 5,70 zł. za metr kwadratowy i opłata za wywóz śmieci w wysokości 4,77 zł. za metr kwadratowy.

(...) zakwestionowała zasadność dokonanej podwyżki opłat wskazując, że wytwarzane przez powódkę śmieci są odpadami medycznymi, zaś na ich odbiór i utylizację ma podpisaną odrębną umowę. Odpady te stanowią 95 % odpadów łącznie produkowanych przez (...).

SM (...) wskazała, że dokonana podwyżka jest prawidłowa i znajduje uzasadnienie w kalkulacji wysokości opłat zapewniających pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej dla każdej nieruchomości odrębnie. Ustalone stawki mają oparcie w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej i wynikają z dokonanych wyliczeń na podstawie kosztów w latach poprzednich. W piśmie z dnia 1 lutego 2010 r. SM (...) wyliczyła koszty związane z eksploatacją lokali i wywozem śmieci.

Uchwała Nr (...) z dnia 8 lipca 2009 r. obowiązywała do dnia 1 maja 2010 r. Została zmieniona uchwałą Nr (...) z dnia 18 stycznia 2010 r., a stawkę opłat za eksploatację podstawową obniżono do kwoty 2,27 za 1 m. kw., a za wywóz śmieci do kwoty 2,29 za m. kw.

Sąd Okręgowy uznał roszczenie za uzasadnione w zakresie, o jakim mowa w art. 4 ustęp 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to jest w części, w jakiej powódka domagała się ustalenia bezzasadności podwyżki opłat. Brak było natomiast, w ocenie Sądu I instancji podstaw prawnych do dodatkowego ustalenia, że powódka powinna ponosić opłaty w wysokości obowiązującej przed wejściem w życie uchwały Nr (...). Skoro bowiem Sąd Okręgowy ustalił, że zmiana stawek wprowadzona uchwałą Nr (...) jest bezzasadna w stosunku do powódki, to automatycznie oznacza to, że w okresie obowiązywania zaskarżonej uchwały powódka powinna uiszczać opłaty według stawek wcześniejszych,

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 4 ustęp 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni mają obowiązek uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. W myśl art. 4 ustęp 4 [1] powołanej ustawy spółdzielnia ma obowiązek prowadzenia ewidencji oraz rozliczeń m. in. kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem każdej z nieruchomości, z podziałem na części przypadające na poszczególne lokale, zaś ewidencja powinna być prowadzona osobno dla każdej nieruchomości. Zgodnie z tym przepisem należy dokonywać odrębnych rozliczeń przychodów i kosztów.

Właśnie ta regulacja spowodowała – jak wskazała pozwana – podjęcie uchwały Nr (...).

Sąd Okręgowy na wniosek powódki dopuścił dowód z opinii biegłego do spraw zarządzania nieruchomościami w zasobach spółdzielni mieszkaniowych na okoliczność ustalenia, czy podwyższenie opłat eksploatacyjnych i opłat za wywóz śmieci dla lokali stanowiących własność powódki w takich wysokościach, jak określone w uchwale Nr (...) było uzasadnione.

W opinii z dnia 14 stycznia 2012 r. biegła S. W. (1) stwierdziła, że zarówno stawka opłat eksploatacji podstawowej jak i stawka opłat za wywóz śmieci są zawyżone i nie zawierają wskazania na jaki okres obowiązują.

Powyższa opinia wydana została w oparciu o niepełny materiał źródłowy, dlatego Sąd I instancji zlecił biegłej sporządzenie opinii uzupełniającej, po uzupełnieniu dokumentacji przez SM (...).

Sąd Okręgowy wskazał, że pomimo, iż biegła przedstawiła szczegółowy wykaz dokumentów źródłowych niezbędnych do wydania opinii w sprawie, zaś pozwana została zobowiązana do udostępnienia biegłej wszystkich żądanych dokumentów, zarządzenie to nie zostało w całości przez SM (...) wykonane, w szczególności pozwana złożyła wprawdzie wydruki przychodów i kosztów nieruchomości przy ul. (...) za lata 2009 – 2011, jednakże okazały się one niewystarczające.

W opinii uzupełniającej z dnia 24 września 2012 r. biegła potwierdziła wnioski z opinii z dnia 14 stycznia 2012 r. odnośnie stawek opłat miesięcznych na koszty wywozu śmieci, to jest że stawka w wysokości 4,77 zł. za metr kw. powierzchni użytkowej dla lokali nr (...) będących własnością powoda jest zawyżona. Pozwana zarzuciła, że biegła nie uwzględniła w dokonanych obliczeniach podwyżek za wywóz pojemnika typu (...) dokonanych przez firmę (...) począwszy od stycznia 2008 r. i stycznia 2009 r. z kwoty 17,50 zł. netto do kwot 25,00 zł. i 32,17 zł. miesięcznie. Zdaniem pozwanej biegła nie uwzględniła też w dokonanych wyliczeniach podziału kosztów wywozu śmieci na lokale mieszkalne i użytkowe.

Sąd Okręgowy uznał powyższe zarzuty za bezzasadne. Wskazał, że biegłej nie udostępniono żadnych dokumentów, z których wynikałaby zmiana stawki za wywóz pojemnika typu (...). Biegła dokonała również w opinii uzupełniającej oddzielnych wyliczeń kosztów wywozu śmieci dla budynku przy ul. (...) ogółem, dla lokali użytkowych znajdujących się w tym budynku oraz dla lokali użytkowych stanowiących własność powódki.

Jeśli chodzi o opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, to biegła w opinii uzupełniającej ustaliła, że SM (...) w 2008 r. i w okresie styczeń – lipiec 2009 r. wyliczała zaliczki na opłaty na koszty eksploatacji w oderwaniu od ewidencji kosztów na poszczególne nieruchomości. Wyliczane one były jako stawki uśrednione dla całej Spółdzielni, co zdaniem Sądu I instancji, sprzeczne było z art. 4 ustęp 4 [1] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i obowiązującym u pozwanej Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat z tego tytułu. Wynika to wprost z uzasadnienia zaskarżonej uchwały.

Powyższe, jak wskazał Sąd Okręgowy, uniemożliwiło biegłej ustalenie czy podwyżka dokonana zaskarżoną uchwałą z kwoty 1,90 zł. do kwoty 5,70 zł. za m. kw. z tytułu eksploatacji podstawowej była uzasadniona. Brak rozliczenia kosztów eksploatacji dla konkretnej nieruchomości za 2008 r. uniemożliwił weryfikację zasadności podwyżki. Niedobór z 2008 r. został przeniesiony na 2009 r., ale była to średnia dla wszystkich nieruchomości, a nie dla konkretnej nieruchomości położonej przy ul. (...). Biegła nie była w stanie przeprowadzić ewidencji dla tego budynku wobec braku dokumentów źródłowych (faktur, rachunków itp.).

W konkluzji Sąd I instancji uznał, że pozwana nie udowodniła zasadności podwyżki wprowadzonej zaskarżoną uchwałą.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana.

W apelacji zarzuciła:

1. Naruszenie prawa materialnego, to jest art. 4 ustęp 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez przyjęcie, że Sąd nie miał możliwości ustalenia, do jakiej wysokości zmiana wysokości opłat była uzasadniona i wobec nieudowodnienia dokonanej przez pozwaną zasadności zmiany wysokości opłat zakwestionowanych przez powoda musiał orzec o bezzasadności dokonanej zmiany;
2. Naruszenie art. 233 par. 1 k.p.c. przez bezkrytyczne uznanie opinii biegłej za wiarygodne pomimo ich wzajemnych sprzeczności i dowolnych ustaleń przez biegłą, a pominięciu lub pomniejszeniu wartości dowodowej dokumentów źródłowych przedstawionych przez pozwaną oraz dowodów z zeznań świadków i wyjaśnień pozwanej;

3. Naruszenie art. 217 par. 1, art. 232 i art. 286 k.p.c. przez nieuzasadnioną odmowę dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu finansów i spółdzielczości;
4. Naruszenie art. 22 w związku z art. 98 k.p.c. przez błędne ustalenie wartości przedmiotu sporu na kwotę 40.168,32 zł. zamiast 30.106,24 zł.

W konkluzji skarżąca wносиła o:

1. Przeprowadzenie dowodu z dokumentu prywatnego w postaci opracowanej przez W. B. – biegłego sądowego z zakresu finansów i spółdzielczości oceny prawidłowości opinii wydanych przez biegłą sądową S. W. (1) oraz z adnotacji własnoręcznie sporządzonej przez biegłą na piśmie z dnia 29 czerwca 2012 r., które pozwana, po wydaniu wyroku, odnalazła w dokumentach pozostawionych w dawnej siedzibie Spółdzielni;
2. Uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego zmianę i oddalenie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 4 ustęp 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Z powyższego zapisu jednoznacznie wynika, że ciężar udowodnienia zasadności podwyżki wprowadzonej uchwałą Nr (...) Rady Nadzorczej SM (...) obciążał pozwaną. Podwyżka ta była dość spektakularna, gdyż spowodowała wzrost opłat z tytułu kosztów eksploatacji podstawowej miesięcznie z kwoty 752,89 zł. do kwoty 2.258,66 zł., a z tytułu wywozu śmieci z kwoty 121,64 zł. do kwoty 1,657,75 zł. Taki wzrost opłat wymagał od pozwanej szczególnej staranności w uzasadnieniu wprowadzenia podwyżki.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego prawidłowo uznał Sąd Okręgowy, że z ciężaru dowodu nałożonego w art. 4 ustęp 8 zdanie trzecie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych strona pozwana nie wywiązała się.

Po pierwsze, zasadnicze wątpliwości budzi już sam sposób ustalenia kosztów eksploatacji podstawowej ustalony przez SM (...), abstrahując nawet od rzeczywistej wielkości tych kosztów. Z dniem 31 lipca 2007 r. dodano do art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustęp 4 [1] nakładający na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ustępach 1 – 2 i 4. Strona pozwana wyjaśniła, że z tytułu kosztów eksploatacji podstawowej powstał za 2008 r. niedobór w kwocie 157.223,66 zł., z czego do spłaty w 2009 r. przewidziano 65.509,86 zł. Niedobór ten w przypadku członków spółdzielni został pokryty dochodami uzyskanymi przez SM (...) z własnej działalności gospodarczej, co nie dotyczy powódki. Z zeznań S. O. wynika jednak, że jeśli chodzi o stawki opłat z tytułu używania lokali, to były one uśrednione w skali całej spółdzielni chociaż zdaniem tego świadka SM (...) od lipca 2007 r. prowadziła ewidencję kosztów i przychodów dla każdej nieruchomości odrębnie. Również zdaniem biegłej pozwana wyliczała zaliczki na opłaty na koszty eksploatacji w oderwaniu od ewidencji kosztów na poszczególne nieruchomości. Niedobór dla nieruchomości przy ul. (...) spowodował konieczność, jak wskazała pozwana podwyżki stawki opłat o kwotę 1,80 zł. Powódkę obciążono tymi kosztami za cały 2008 r., chociaż nabyła ona własność lokalu w marcu 2008 r. We wcześniejszym okresie powódka uiszczała opłaty zgodnie z umową najmu, zatem słuszny jest jej zarzut, że nie powinna być obciążona niedoborem za okres, gdy była najemcą lokalu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego fakt, że zgodnie z art. 6 ustęp 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa

odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, nie oznacza, że koszty te ma ponieść najemca lokalu.

Niezależnie od powyższego, pozwana Spółdzielnia powinna udowodnić, że niedobór jaki powstał w 2008 r. w kwocie 157.223,66 zł., i który spowodował wzrost opłat eksploatacji podstawowej związany był z utrzymaniem tej konkretnej nieruchomości przy ul. (...), tym bardziej, że jak wyżej wskazano, z zeznań S. O. wynika, że już od lipca 2007 r. prowadzona była osobna ewidencja dla każdej z nieruchomości, natomiast biegła doszła do odmiennych wniosków. Innymi słowy, Spółdzielnia powinna udowodnić, że utrzymanie nieruchomości przy ul. (...) wygenerowało tak wysokie koszty, że powódka nie była w stanie pokryć ich pobieranymi opłatami. Do kosztów takich należy np. konserwacja domofonów, sprząatanie, drobne remonty, wymiana żarówek, zakup środków czystości, materiałów budowlanych, usługi remontowe itp.

Zważyć należy, że jeśli chodzi o dowody zaoferowane przez pozwaną, to w żadnej mierze nie uzasadniają one wprowadzonej podwyżki. Zeznania świadka O. dotyczą zasady prowadzenia ewidencji przychodów i kosztów oraz zasady pobierania opłat z tytułu korzystania z lokali, jak również kwot ogólnych niedoboru i sposobu jego pokrycia. Świadek S. W. (2) zeznawała z kolei na okoliczność sporządzonego przez siebie sprawozdania finansowego, które dotyczy prawidłowości prowadzenia ksiąg rachunkowych pod względem formalnym i obejmuje jedynie fragmentaryczne badanie dokumentów źródłowych.

Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z opinii biegłej S. W. (1), ale na wniosek powoda nie zaś pozwanego. Nie był to zatem dowód zaoferowany przez tę stronę, na której spoczywał ciężar dowodu. Niemniej podnieść należy, że strona pozwana, która obecnie kwestionuje kompetencje biegłej do sporządzenia opinii, sama wskazała S. W. (1), jako osobę zdolną do wykonania opinii przydatnej dla sprawy (k 222). Powinna zatem obecnie wykazać, że przyczyny, dla których obecnie podważa kompetencje biegłej stały się jej znane później.

Biegła S. W. (1) stwierdziła, że nie jest w stanie ocenić, czy wprowadzona zaskarżoną uchwałą podwyżka była uzasadniona, gdyż pozwana nie przedstawiła pełnej dokumentacji źródłowej. Mylny jest pogląd skarżącej wyrażony w apelacji, że dokumentacja taka została przedstawiona, na co pozwana przedstawia pokwitowanie biegłej na liście przekazanych dokumentów. W wykazie tym brak jest dokumentów źródłowych, to jest takich, które w sposób obiektywny pozwalałyby na stwierdzenie wysokości kosztów poniesionych na utrzymanie nieruchomości przy ul. (...), np. rachunków, faktur, pokwitowań wypłat. Dowód ten zatem nie ma wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Jeśli chodzi o koszty wywozu śmieci, to błędnie twierdzi skarżąca, że biegła dysponowała aneksami umów, z których wynikałaby konkretna podwyżka kosztów tej usługi. Wśród dokumentów złożonych do akt sprawy są aneksy do umowy o wywóz śmieci jednak nie zawierające podwyżek, o jakich mówi pozwana.

Nie było natomiast rzeczą Sądu Okręgowego przymuszanie strony pozwanej do przedstawienia dowodów w sprawie, na co zwróciła z resztą uwagę sama skarżąca zarzucając, że biegła w sposób niedozwolony starała się prowadzić postępowanie dowodowe żądając dokumentów (k 441).

Strona pozwana nie może zatem skutecznie zarzucać biegłej, że sporządzona przez nią opinia jest nieprawidłowa skoro sama nie dostarczyła materiału wystarczającego do jej sporządzenia.

Odnosząc się do zawartego w apelacji wniosku o dopuszczenie dowodu z dokumentu prywatnego w postaci opracowanej przez W. B. – biegłego sądowego z zakresu finansów i spółdzielczości oceny prawidłowości opinii wydanych przez biegłą sądową S. W. (1) to wskazać należy, że dowód ten z kilku względów nie jest przydatny do rozstrzygnięcia. Po pierwsze, W. B. nie ma prawa występować jako biegły sądowy w pozasądowych relacjach ze stroną pozwaną. Po drugie, opinia sporządzona na zlecenie strony pozwanej ma walor jedynie twierdzeń tej strony, nie zaś walor konkurencyjnej opinii biegłego. Po trzecie wreszcie, ekspert W. B. w swoich twierdzeniach oparł się na księgach rachunkowych strony pozwanej, nie zaś dokumentach źródłowych, oparł się również na dokumentach, które nie

zostały biegłej sądowej przekazane (aneksy zawierające podwyżkę opłat za wywóz śmieci), co podważa wiarygodność tych twierdzeń.

Strona pozwana zgłosiła wprawdzie wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego niż S. W. (1), jednak po oddaleniu tego wniosku, nie zgłosiła zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., pozbawiając się prawa zgłaszania zarzutów apelacyjnych w tym zakresie. Ponadto strona pozwana w dalszym ciągu nie oferuje dowodów z dokumentów źródłowych pozwalających na kontrolę prawidłowości oszacowania wielkości kosztów eksploatacji nieruchomości przy ul. (...), a zatem i wielkości niedoboru za 2008 r.

Spóźniony jest także zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 22 k.p.c., a to z uwagi na brzmienie art. 25 par. 2 k.p.c. i brak podniesienia przez pozwanego stosownego zarzutu przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak na wstępie.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.