

Sygn. akt III Ca 394/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie  
następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Zofia Klisiewicz

Sędzia SO Tomasz Białka

Sędzia SR del. Rafał Obrzud (sprawozdawca)

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2014r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

o obniżenie czynszu

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 27 marca 2014 r., sygn. akt I C 945/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nowym Targu na rzecz adwokat G. F. kwotę 110,70 zł (sto dziesięć złotych 70/100) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;**

3. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 90 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt III Ca 394/14*

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. powód – M. W. domagał się obniżenia czynszu za mieszkanie stanowiące lokal nr (...) znajdujące się w bloku przy ul. (...) w R. – o 50% dotychczasowej kwoty miesięcznie, z powodu bardzo uciążliwych warunków mieszkaniowych – tj. z 634 zł na kwotę o 50% mniejszą, a ponadto zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy w Nowym Targu wyrokiem z dnia 27 marca 2013 r., sygn. akt I C 945/13 oddalił powództwo o obniżenie czynszu najmu, nie obciążył powoda kosztami postępowania i zasądził wynagrodzenie dla pełnomocnika ustanowionego powodowi z urzędu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód wraz z żoną w 1967 r. otrzymał od pozwanej Spółdzielni przydział mieszkania w bloku przy ul. (...). Jest to mieszkanie narożne położone na parterze. Zabudowa bloków należących do Spółdzielni w stosunku do granic nieruchomości jest w tym miejscu taka, że nie ma na nieruchomości wystarczającej przestrzeni dla urządzenia wygodnej infrastruktury drogowej. W konsekwencji tuż obok okien mieszkania powoda przebiega ulica dojazdowa, którą odbywa się tą ulicą ruch dojazdowy pojazdów należących do mieszkańców, których to pojazdów jest kilkanaście. Ponadto dwa razy w tygodniu (wtorki i piątki) po drodze tej do śmietnika umiejscowionego za stacją (...) dojeżdżają śmieciarki celem wywiezienia śmieci. Śmieciarki te z uwagi na zaparkowane w tym miejscu samochody mieszkańców nie zawsze są w stanie dojechać do śmietnika i zatrzymują się przy oknach mieszkania powoda. Sytuacja taka wynika z niemożliwości dojechania do śmietnika w sytuacji, gdy parking jest zajęty. Dogodny do śmietnika odbywa się zresztą przez miejsce parkingowe, które dla swojego pojazdu zarezerwował sobie sam powód. Jeżeli samochód powoda parkuje na tym miejscu, śmieciarki nie mają możliwości dojechać swobodnie do śmietnika.

W 1989 r. powód wraz z żoną wykupił prawo do tego lokalu w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Powód nie jest jednak członkiem spółdzielni, członkostwo takie z prawem głosu na walnym zgromadzeniu członków posiada natomiast żona powoda. Do tej pory na zebraniu członków spółdzielni nie zostało podjęte żadne działanie, ani żadna uchwała, aby niektórym lokatorom obniżyć czynsz z uwagi na uciążliwość zamieszkiwania.

Wewnętrzne przepisy spółdzielni nie zawierają też regulacji, która pozwalałaby na obniżenie czynszu z uwagi na uciążliwość zamieszkiwania. Na czynsz składają się należności wynikające z opłat eksploatacyjnych, zużycia ciepłej i zimnej wody, zużycia gazu, podatków od nieruchomości.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że tak ustalony stan faktyczny w sprawie okazał się bezsporny (zeznania stron korelowały ze sobą w zakresie faktów). Strony różniły się bowiem jedynie co do ocen prawnych wynikających z niespornych okoliczności faktycznych.

W oparciu o przedstawiony stan faktyczny Sąd I instancji uznał powództwo za niezasadne. Powołując się na art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wskazał, że brak jest podstaw prawnych o uwzględnienia żądania w zakresie ustalenia przez sąd obniżenia czynszu z uwagi na uciążliwość zamieszkania w lokalu stanowiącym spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego. Zgodnie z przepisami ustawy oraz postanowieniami statutu pozwanej Spółdzielni, opłaty ponoszone są w częściach przypadających na poszczególne lokale, niezależnie od czynników takich jak wartość lokalu czy uciążliwość zamieszkiwania. O ile przepisy wewnętrzne spółdzielni nie będą przewidywać zniżek z powodu uciążliwości zamieszkiwania w danym lokalu, nie można żądać obniżenia należnych opłat z tego tytułu. Zauważył przy tym Sąd Rejonowy, że konieczne koszty utrzymania, z których zwolniony zostałby jeden z lokatorów, musieliby pokryć dzisiaj pozostali.

O kosztach postępowania postanowił Sąd I instancji w oparciu o przepis art. 102 k.p.c. oraz art. 29 ustawy Prawo o adwokaturze.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości. Zarzucił mu sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, wybiórczą ocenę materiału dowodowego, pominięcie twierdzeń powoda i jego zarzutów, a nadto przyjęcie przez sąd argumentacji pozwanego pomimo tego, że pozwany nie zaprzeczył istnienia uciążliwości dla powoda o jakich mowa w sprawie. Wskazując na powyższe powód wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy. W uzasadnieniu autor apelacji wskazał, że powód nie zgadza się z wydanym wyrokiem i zobowiązał pełnomocnika do jego zaskarżenia.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna.

Przede wszystkim nie zachodzą uchybienia, które zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłaby nieważność postępowania. Sąd Rejonowy wyjaśnił też wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, właściwie ocenił zebrany materiał dowodowy oraz dokonał na jego podstawie prawidłowych ustaleń faktycznych i właściwej subsumpcji prawnej. Sąd Okręgowy podziela te ustalenia i przyjmuje za własne, nie zatem zachodzi potrzeba ich szczegółowego powtarzania.

W kontekście zarzutów apelacji zważyć trzeba jedynie, że bezpodstawnie podnosi skarżący sprzeczność między ustaleniami sądu a treścią zebranego w sprawie materiału. Sąd Rejonowy przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe i w żadnym miejscu nie wykroczył poza granice swobodnej oceny dowodów. Przeciwnie, w realiach konkretnej sprawy, gdzie stan faktyczny był bezsporny a zeznania stron korelowały ze sobą w zakresie faktów i wynikały z przedłożonych do akt dokumentów, ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji jest logiczna i wystarczająco uzasadniona. Apelujący nie wskazuje zresztą, na czym konkretnie miałyby polegać błędne ustalenia Sądu I instancji, czy też które konkretnie fakty oraz z jakich przyczyn były przedmiotem wadliwej oceny Sądu. Wszystkie podnoszone aktualnie przez apelującego okoliczności były przedmiotem oceny Sądu Rejonowego, który jedynie wywiódł z nich inne wnioski, aniżeli te na którym zależało skarżącemu. Nie można zatem w tym kontekście zarzucać Sądowi I instancji jakichkolwiek uchybień.

Zaskarżone rozstrzygnięcie wydane zostało również w następstwie prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Artykuł 4 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222.j.t.) nakłada na członka spółdzielni dwa rodzaje obowiązków. Ma on przede wszystkim pokrywać taką część kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją jego nieruchomości, jaka pozostaje w proporcji do jego lokalu (tego lokalu, do którego członek posiada spółdzielcze prawa). Chodzi tu więc o opłaty nazywane zwyczajowo eksploatacyjnymi, ale związane tylko z tą nieruchomością, w skład której wchodzi lokal używany przez członka, przy czym może to być zarówno działka gruntu zabudowana jednym budynkiem, jak i wieloma budynkami. Opłaty te pokrywają zarówno koszty eksploatacji i utrzymania lokalu używanego bezpośrednio przez danego członka, jak i koszty eksploatacji i utrzymania pozostałych części nieruchomości. Poza tym członek spółdzielni dysponujący spółdzielczym prawem do lokalu (lokatorskim lub własnościowym) uczestniczyć ma w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Z kolei członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu (art. 4 ust. 2 u.s.m.). Stosownie do brzmienia art. 4 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m., osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są natomiast obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

W przywołanych przepisach nie zdefiniowano, jak ustalać udział (uczestniczenie) członka w opłacaniu kosztów eksploatacji nieruchomości, w której leży używany przez członka lokal. Na ogół przyjmuje się, że powinien on odzwierciedlać stosunek powierzchni lokalu używanego przez członka do powierzchni wszystkich lokali w danej nieruchomości. Brak regulacji ustawowych na ten temat pozwala jednak na stosowanie także innych sposobów ustalania tego udziału w statucie czy regulaminie. Są one zresztą stosowane zwłaszcza w odniesieniu do pokrywania kosztów zużycia różnych mediów technicznych dostarczanych do nieruchomości i lokali.

Tożsame przepisy ustawowe nie przewidują też możliwości obniżenia opłat związanych z przedmiotowymi kosztami w zależności od uciążliwości zamieszkiwania w konkretnym mieszkaniu. Możliwe w tej kwestii regulacje szczegółowe powinny być zawarte w statucie spółdzielni bądź w jej aktach wewnętrznych.

Ani w statucie ani w regulaminach pozwanej Spółdzielni nie przewidziano możliwości obniżenia opłat związanych z tymi kosztami w zależności od uciążliwości zamieszkiwania. Postanowienia statutu w przedmiotowym zakresie w rzeczywistości stanowią powtórzenie regulacji ustawowej. Przytoczona w pozwie podstawa faktyczna żądania pozwu nie uzasadnia oparcia zgłoszonego w sprawie roszczenia na jakiegokolwiek innej normie prawnej. Nie można przez to czynić Sądowi I instancji zarzutu nierozpoznania istoty sprawy. Przeciwnie, dokonana ocena prawna jest prawidłowa. Brak było podstaw do modyfikacji zakresu w jakim powód miałby ponosić koszty przedmiotowych opłat, w szczególności brak podstaw, aby opłaty te – których sama wysokość i kalkulacja nie były kwestionowane – obniżyć o połowę – 50 % jak podano w pozwie. Przy aktualnych w tym zakresie przepisach o charakterze powszechnie obowiązującym, tak długo, jak postanowienia wewnętrzne spółdzielni nie będą przewidywać zniżek z powodu uciążliwości zamieszkiwania w danym lokalu, nie będzie też można skutecznie żądać obniżenia należnych opłat w przyszłości.

Mając na uwadze powyższe, apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

Na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu za instancję odwoławczą (pkt 3 wyroku) zasądzając od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania apelacyjnego obejmujące wynagrodzenie pełnomocnika wyliczone w oparciu o § 6 pkt 2 oraz § 2 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.).

O kosztach należnych pełnomocnikowi ustanowionemu powodowi z urzędu orzeczono (pkt 2 wyroku) zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (Dz.U.2014.635 j.t.) oraz § 6 pkt 2 oraz § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzeniem MS z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.). Przyznana kwota (110,70 zł) obejmuje podatek VAT 23%.