



Sygn. akt V CSK 538/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "N." w R.

przeciwko H. M., K. M. i O. Sp. z o.o.

w R.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 17 maja 2017 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]z dnia 25 maja 2016 r., sygn. akt V ACa .../15,

**oddala skargę kasacyjną; zasądza od pozwanych solidarnie
na rzecz powódki kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście)
tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w [...] wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2015 r. zasądził solidarnie od „O.” sp. z o.o. oraz H. M. i K. M.k na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „N.” kwotę 196348,06 zł z odsetkami od dnia 24 lutego 2009 r., z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej Spółki do wartości nabytego przedsiębiorstwa „O.” spółki jawnej według stanu z chwili nabycia i cen z chwili zaspokojenia powódki, a ponadto zasądził od pozwanej „O.” sp. z o.o. na rzecz powódki kwotę 85200,00 zł z odsetkami od dnia 24 lutego 2009 r. oraz kwotę 220049,00 zł z odsetkami od poszczególnych kwot częściowych, a także orzekł o kosztach postępowania.

Według oceny Sądu Okręgowego strona pozwana była zobowiązana do uiszczania opłat eksploatacyjnych za lokal, co do którego przysługiwało jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego powierzchnia, uległa zwiększeniu do 1046 m² na skutek rozbudowy dokonanej za zgodą powódki. Powstałą z tego tytułu zaległość za okres objęty żądaniem Sąd ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłej D. B.

Ponadto Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z gruntu, tj. odnośnie do kwoty 20667,15 zł.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 25 maja 2016 r., w uwzględnieniu apelacji strony pozwanej, zmienił powyższy wyrok jedynie o tyle, że zasądzoną kwotę 220049,15 zł obniżył do kwoty 199382,00 zł, a także w zakresie orzeczeń o kosztach postępowania. Stwierdził, że rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w przedmiocie uwzględnionego powództwa obejmującego dochodzone należności z tytułu opłat eksploatacyjnych jest prawidłowe i znajduje podstawę w art. 4 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm., dalej „u.s.m.”). Natomiast nie zaaprobował poglądu tego Sądu, jakoby pozwani bezumownie korzystali z gruntu w warunkach uzasadniających obciążenie ich obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia.

Skarga kasacyjna strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w części oddalającej apelację, orzekającej o kwocie 199382,00 zł oraz o kosztach

postępowania - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 4 ust. 1¹ u.s.m., art. 6, 58 § 2, 353, 353¹, 123 § 1, 358¹ k.c., 455, 481 k.c., a także art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 217 § 227, 378 § 1, 382, 248 § 1 k.p.c., i zmierza w najdalej idącym wniosku do jego uchylenia w zaskarżonej części oraz uchylenia poprzedzającego go wyroku sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podług wiążących Sąd Najwyższy ustaleń faktycznych stronie pozwanej niebędącej członkiem powodowej Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego. Przeto podstawę prawną żądania zasądzenia opłaty stanowił art. 4 ust. 1¹ u.s.m. dodany nowelizacją z dnia 3 czerwca 2005 r. i zmieniony nowelizacją z dnia 14 czerwca 2007 r. Oczywiście za okres, jaki przepis ten obejmował. Przepis ten nakłada na niebędące członkami osoby dysponujące własnościowymi prawami do lokali (co, jak wynika z innych przepisów u.s.m., dotyczy to także osób posiadających udziały w takich prawach) takie same obowiązki w zakresie uiszczania spółdzielni opłat związanych z posiadaniem tych praw, jakie przepis art. 4 ust. 1 u.s.m. nałożył na członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Osoby dysponujące własnościowymi prawami, niebędące członkami spółdzielni, zostały więc obciążone - poza obowiązkami pokrywania odpowiedniej części wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, w której obrębie znajduje się używany przez te osoby lokal - także obowiązkiem pokrywania odpowiedniej części wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących w całości mienie spółdzielni (a do dnia 31 lipca 2007 r. miały także obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu zobowiązań spółdzielni z innych tytułów). Nie zostały jedynie obciążone obowiązkiem uczestniczenia w pokrywaniu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.

Wbrew zatem zarzutom strony skarżącej art. 4 ust. 1¹ u.s.m. obciąża osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązkiem uczestniczenia w wydatkach na eksploatację i utrzymanie całego majątku pozostającego wyłączną własnością spółdzielni.

Wysokość należnych powódce opłat eksploatacyjnych Sąd ustalił na podstawie opinii biegłej D. B. uzasadniając wiarygodność i moc dowodową tej opinii. Biegła dokonała wyliczeń w oparciu o dokumenty złożone do akt oraz znajdujące się w siedzibie powódki. Przedmiotem „badania” biegłej był zindywidualizowany (pojedynczy), wyodrębniony geodezyjnie pawilon handlowy wraz z przylegającym do tego pawilonu terenem. Dla tak wyodrębnionego lokalu dokonała analitycznego zestawienia kosztów dokumentując i uzasadniając każdy poniesiony przez powódkę koszt. Zastrzeżenia skarżącej skutkowały weryfikacją kosztów na jej korzyść. Powyższe prowadzi do wniosku, że Sąd ustalił koszty rzeczywiście poniesione przez powódkę na sporny lokal bez naruszenia zasad określających wysokość opłaty przewidzianych w art. 4 ust. 1¹ u.s.m., a co za tym idzie, zarzut naruszenia tego przepisu, jak i w związku z art. 6 k.c. okazał się bezzasadny.

Odnosnie do zarzutu strony skarżącej, w ramach którego kwestionowała zasadność zasądzenia odsetek umownych w wysokości 5% w skali miesiąca godzi się zauważyć, że chodzi o kwotę 14650,97 zł, i że w kwestii takiej stopy odsetek wypowiedział się już Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 sierpnia 2012 r., sygn. akt V CSK 371/11, stwierdzając, iż należy odrębnie ustalić jaką część ze skapitalizowanych odsetek stanowiły odsetki umowne w wysokości 5% w skali miesiąca. Dopiero następnie trzeba rozważyć czy ich zastrzeżenie w tej wysokości nie stanowiło lichwy, mając na uwadze ukształtowaną w tej kwestii linię orzecznictwa (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2000 r., IV CKN 85/00 OSP nr 3, poz. 93, z dnia 8 stycznia 2003 r., II CKN 1097/00, OSNC 2004, nr 4, poz. 55 i z dnia 27 maja 2010 r. III CSK 230/09, nie publ.).

Sąd Apelacyjny wychodząc z powyższych założeń zasadnie podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że żądanie powódki zasądzenia odsetek w kwestionowanej wysokości nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zresztą, w odniesieniu do członków powódki uprawnienie do pobierania odsetek w takiej stopie znajdowało oparcie w statucie. Strona skarżąca zaś nie wskazała jakichkolwiek szczególnych okoliczności sprawy ze względu na które żądanie od niej, niebędącej członkiem, takich odsetek

pozostawałoby w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), i powinno być ograniczone.

Pozostałe zarzuty dotyczące nieuwzględnienia przez Sąd Apelacyjny zarzutu zapłaty (art. 358¹ § 1, 354 § 1 oraz 353 § 1 k.c.), częściowego przedawnienia roszczenia (123 § 1 k.c. w zw. z art. 198 k.p.c.), obrazy postępowania w zakresie, który miał istotny wpływ na wynik sprawy (art. 398³ § 1 ust. 1 k.p.c.), stanowią jedynie polemikę ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego, pośrednio kwestionującą ustalenia faktyczne poczynione przez ten Sąd - co jest niedopuszczalne w świetle art. 398³ § 3 k.p.c.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w wyroku.

kc

jw