

Sygn. akt II Ca 921/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grażyna Wołosowicz
Sędziowie:	SSO Urszula Wynimko SSR del. Adam Czech
Protokolant:	st. sekr. sąd. Wiesława Jolanta Zaniewska

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w H.

przeciwko W. B. i I. B.

o zobowiązanie do udostępnienia lokalu

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim

z dnia 17 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 266/13

***I. oddala apelację;***

***II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 60 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.***

### UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w H. wniosła o nakazanie pozwanym I. B. i W. B. udostępnienia lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w H. celem przeprowadzenia kontroli sieci grzewczych, urządzeń pomiarowych i podzielników, wentylacji i wilgotności oraz izolacji w lokalu, do którego pozwanym przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego. Powódka domagała się również zasądzenia od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani I. B. i W. B. wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

**Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim nakazał pozwanym W. B. i I. B., aby udostępniłi powódce Spółdzielni Mieszkaniowej w H. lokal mieszkalny numer (...) w budynku wielomieszkaniowym przy ulicy (...) w H. celem przeprowadzenia kontroli sieci grzewczych, urządzeń pomiarowych i podzielników, wentylacji i wilgotności w terminie dwóch tygodni od dnia uprawomocnienia się wyroku oraz zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 107 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

Z poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń wynikało, że powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy ulicy (...) w H. oraz właścicielem znajdującego się na tej nieruchomości budynku mieszkalnego, w którym znajduje się lokal mieszkalny nr (...), o powierzchni 38,70m<sup>2</sup> użytkowany przez pozwanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Pozwani byli członkami powodowej spółdzielni. Z dalszych ustaleń wynikało, że pismem z dnia 16 października 2012 roku pozwani zawiadomili powódkę, że zdemontowali podzielniki kosztów centralnego ogrzewania z grzejników w zajmowanym przez siebie lokalu. W związku z tym, powódka poinformowała pozwanych, że w dniu 16 listopada 2012 roku odpowiednia komisja przeprowadzi kontrolę tego lokalu, jednakże w dniu 12 grudnia 2012 roku lokal nie został udostępniony komisji, a kolejne próby jej przeprowadzenia również nie przyniosły rezultatu.

Powołując następnie przepis art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych Sąd I instancji wyjaśnił, że spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Uprawnienie to przysługuje spółdzielni także na podstawie § 4 ust. 2 Statutu powódki. Wskazując na § 13 pkt 1 Statutu Sąd wyjaśnił, że członek spółdzielni jest obowiązany przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni, a zgodnie z § 13 pkt 7 statutu obowiązany jest korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez spółdzielnię. Z ustaleń Sądu Rejonowego wynikało, że w powodowej spółdzielni obowiązuje Regulamin rozliczania gospodarki cieplnej wprowadzony uchwałą (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31 marca 2011 roku. Zgodnie z jego przepisem § 17 pkt 7, każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. i c.w. bez zgody spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu. Za samowolną ingerencję uważa się także demontaż grzejnika podzielnika centralnego ogrzewania. Wobec ustalenia, że pozwani mimo wielokrotnych, pisemnych prośb odmawiali udostępnienia powódce lokalu w celu skontrolowania sieci grzewczych, urządzeń pomiarowych, wentylacji i wilgotności Sąd I instancji wskazał na przepis art. 6<sup>1</sup> ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi, iż osoba korzystająca z lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania. W ocenie Sądu, obowiązek udostępnienia przez pozwanych lokalu w celu przeprowadzenia kontroli wynikał również z przepisu § 13 pkt 15 Statutu powodowej spółdzielni.

W przedstawionych okolicznościach Sąd I instancji uznał, że pozwani bezprawnie odmawiają udostępnienia lokalu mieszkalnego w celu dokonania kontroli. Sąd zwrócił uwagę, że w toku postępowania pozwani wskazywali na szereg okoliczności, które dotyczyły złego zarządu przez organy powódki jej majątkiem, ale w jego ocenie, nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Powódka jest bowiem właścicielem lokalu, w którym ma być przeprowadzona kontrola, a przepisy prawa nakazują pozwanym udostępnić lokal w celu przeprowadzenia kontroli. Stosownie zatem do treści art. 222 § 2 k.c. powódka była uprawniona do żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem, a więc nakazania pozwanym udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontroli.

Końcowo, Sąd I instancji wyjaśnił, że oddalił zgłoszony przez powódkę wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków M. D., A. B. i K. N. uznając, że okoliczności na które miał być przeprowadzony dowód zostały przyznane przez stronę przeciwną (art. 229 k.p.c.).

O kosztach procesu Sąd Rejonowy rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c. obciążając nimi pozwanych solidarnie. Wysokość należnych powódce kosztów zastępstwa procesowego została przy tym określona

na podstawie § 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

**Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani zaskarżając go w całości. Sądowi Rejonowemu zarzucili, że nie uwzględnił on faktu, iż przedstawiciele spółdzielni nie mieli na celu skontrolowania sieci grzewczych, izolacji, czy urządzeń pomiarowych, skoro w przedmiotowym mieszkaniu ich po prostu nie ma. Sieci grzewcze oraz urządzenia pomiarowe znajdują się w węzłach cieplnych oraz przy rozdzielnikach centralnego ogrzewania, które zainstalowane są w wydzielonych pomieszczeniach w części podpiwniczonej każdego budynku. Jednocześnie, pozwani wskazali, że kontrola wentylacji i wilgotności powietrza wewnątrz lokalu została przeprowadzona w dniu 11 stycznia 2011 roku, ale protokół z tej czynności został sfalszowany i nosi datę 24 lutego 2010 roku, kiedy żadnych pomiarów nie było. Skarżący podnieśli, że osoby uczestniczące w kontroli nie posiadają uprawnień do wykonywania pomiarów, a sporządzane z ich przebiegu protokoły są wadliwe. W ich ocenie, dotychczasowe działania pracowników powódki dowodzą o nieposzanowaniu obowiązujących przepisów. Postępowanie w sprawie nadużyć w związku z wadliwą termomodernizacją 91 bloków znajdujących się w zasobach powodowej spółdzielni zostało przy tym przejęte przez Prokuraturę Okręgową w Białymstoku. Skarżący domagali się, aby Sąd zobowiązał powódkę do dokonania kontroli ich mieszkania przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje.**

**Wskazując na powyższe, skarżący wnieśli o uwzględnienie apelacji.**

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja pozwanych jako bezzasadna nie zasługuje na uwzględnienie.**

Sąd Rejonowy poczynił w przedmiotowej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne i prawne, które to Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Ponowna ocena sprawy, w szczególności pod kątem zgłoszonych zarzutów apelacyjnych dotyczących merytorycznego rozstrzygnięcia, dowiodła ich niesłuszności.

Niekwestionowanym jest, że lokal mieszkalny o numerze (...), położony przy ulicy (...) w H., do którego pozwany przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w H.. Pozwani zaś pozostają członkami powodowej spółdzielni. Z niewadliwych ustaleń Sądu I instancji wynika również, że pozwani odmawiają udostępnienia powódce ich mieszkania w celu dokonania kontroli sieci grzewczych, urządzeń pomiarowych, wentylacji, wilgotności oraz izolacji.

W przedmiotowej sprawie spór nadal koncentruje się wokół kwestii obowiązku członka spółdzielni mieszkaniowej udostępnienia tej spółdzielni zajmowanego lokalu. Poczynione w tym przedmiocie rozważania Sądu Rejonowego są prawidłowe i zasługują na aprobatę. Stanowczego podkreślenia wymaga, że obowiązek ten, co nie uszło uwadze Sądu I instancji, określają przepisy prawa lub postanowienia statutu, wyznaczające granice korzystania przez spółdzielnię z przysługującego jej prawa własności. I tak, w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że w okolicznościach sprawy zastosowanie znajduje przepis art. 18 § 5 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2012 roku, Nr 951, z późn. zm.), zgodnie z którym członek spółdzielni ma obowiązek przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów. Tymczasem, stosownie do § 4 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w H. spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków. Zgodnie z § 13 ust. 13 i 15 Statutu członek spółdzielni obowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania oraz udostępnienia lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń. Jednocześnie, zgodnie z art. 6<sup>1</sup> ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku, Nr 1222) po

wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy zauważyć trzeba, że postawa pozwanych jednoznacznie wskazuje, iż odmawiają oni zezwolenia na wejście przedstawicieli powódki do ich mieszkania w celu wykonania stosownych kontroli, co więcej nie są nawet zainteresowani uzgodnieniem możliwego terminu udostępnienia powódce tego lokalu. Nie może zatem budzić żadnych wątpliwości, że opisane zachowanie pozwanych jest sprzeczne z przywołanymi wyżej postanowieniami Statutu powodowej spółdzielni. Absurdalny jest tu zarzut apelacji sprowadzający się do próby zakwestionowania zasadności tych kontroli z uwagi na ich bezprzedmiotowość wynikającą z tego, że kontrolowane urządzenia nie znajdują się w mieszkaniu pozwanych, skoro dotyczy ona również wentylacji i wilgotności panującej w mieszkaniu. Bez znaczenia są również podnoszone przez skarżących w toku całego postępowania okoliczności związane z nieprawidłowym działaniem organów powodowej spółdzielni, które w ich ocenie naruszają prawo. Z tego też względu, Sąd Okręgowy na podstawie art. 381 k.p.c. pominął zgłoszony przez pozwanych na rozprawie odwoławczej dowód z zawiadomienia o wszczęciu postępowania karnego w tym przedmiocie.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy prawidłowo uznał zatem, że powódce przysługuje roszczenie z art. 222 § 2 k.c. o przywrócenie stanu zgodnego z prawem, przez co w okolicznościach sprawy, należy rozumieć nakazanie pozwanym, aby udostępnił spółdzielni lokal mieszkalny numer (...) w budynku wielomieszkaniowym przy ulicy (...) w H. celem przeprowadzenia kontroli sieci grzewczych, urządzeń pomiarowych i podzielników, wentylacji i wilgotności w terminie dwóch tygodnie od uprawomocnienia się wyroku.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. uznając zarzuty apelacji za bezzasadne, orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. ustalając wysokość należnych pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego w oparciu o § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., Nr 490).