

## UCHWAŁA

Dnia 11 września 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSA Barbara Trębska (sprawozdawca)

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z powództwa W. A. i in. ,  
przeciwko Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "J." w B.  
o zapłatę,  
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym  
w dniu 11 września 2014 r.  
zagadnienia prawnego  
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w B.  
postanowieniem z dnia 15 maja 2014 r.,

"Czy osoba wskazana w art. 4 ust. 8 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. 2013, poz. 1222), która uiściła należność na rzecz Spółdzielni bez zastrzeżenia żądania jej zwrotu ani zakwestionowania jej wysokości, może następnie już po uiszczeniu zmienionej wysokości należności, w procesie wytoczonym Spółdzielni o zwrot uiszczonej kwoty z tytułu nienależnego świadczenia, kwestionować w tym procesie zasadność zmiany wysokości opłaty zgodnie ze wskazanym przepisem?"

podjął uchwałę:

**Osoba wskazana w art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1222) może dochodzić zwrotu nadpłaconych opłat eksploatacyjnych na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o świadczeniu nienależnym.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w B. zasądził od pozwanej Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „J.” na rzecz powodów: [...] kwoty od kilkuset do kilku tysięcy złotych z ustawowymi odsetkami, tytułem zwrotu nadpłaconych opłat za dostawę energii cieplnej za lata 2005 - 2010. Sąd uznał, że powodowie, członkowie pozwanej Spółdzielni, na podstawie art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, skutecznie zakwestionowali zasadność zmian (podwyżek) wysokości opłat za dostawy energii elektrycznej w powyższym okresie i dlatego też ich żądanie oparte na zwrocie nienależnego świadczenia, podlegało uwzględnieniu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana Spółdzielnia. Przy jej rozpoznaniu, Sąd Okręgowy powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w zagadnieniu prawnym przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. Zwrócił uwagę, że powodowie żądają zwrotu opłat ustalonych na podstawie uchwał rady nadzorczej, które uiszczali przez kilka lat nie kwestionując ich wysokości. Z pozwem wystąpili dopiero wówczas, gdy inny właściciel lokalu położonego w tym samym budynku wygrał proces o zwrot nienależnego świadczenia z tytułu dostarczania ciepła do jego lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego wątpliwe jest, czy taka osoba, tj. niekwestionująca wcześniej zmiany opłaty i uiszczająca je w nowej wysokości, może dochodzić zwrotu podwyżki na podstawie art. 410 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione przez Sąd Okręgowy zagadnienie prawne zmierza do wyjaśnienia, czy dopuszczalne jest żądanie przez członka spółdzielni mieszkaniowej lub inną osobę posiadającą odrębną własność lokalu w budynku zarządzanym przez taką spółdzielnię, zwrotu uiszczonych opłat eksploatacyjnych, gdy dokonując opłat bez zastrzeżenia zwrotu i kwestionowania ich wysokości, osoba ta nie miała wątpliwości, że się one należą lub nie wiedziała, że się nie należą.

Kwestia sporu między członkiem spółdzielni mieszkaniowej a spółdzielnią o zasadność i wysokość opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu

mieszkalnego pojawiała się już na gruncie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, która nie zawierała przepisów normujących wzajemne relacje w tym zakresie. W art. 208 § 1 tej ustawy ogólnie tylko przyjęto, że członkowie spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno - wychowawczej oraz zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz uiszczanie innych opłat zgodnie z postanowieniami statutu. W art. 218 § 1 i art. 226 § 1 ustawy sprecyzowano natomiast, że członek spółdzielni wykonuje ten obowiązek przez wniesienie wkładu i uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu. Na gruncie tej bardzo ogólnikowej regulacji orzecznictwo wypracowało pewien model rozstrzygania sporów z tytułu opłat eksploatacyjnych między spółdzielnią a jej członkami. Przyjęto zasadę indywidualizowania kosztów eksploatacyjnych czy maksymalnego powiązania zwrotu kosztów z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnie na poszczególne lokale. Co istotne, przyjęto także możliwość kwestionowania zasadności uchwały rady nadzorczej przez członka spółdzielni w sporach dotyczących rozliczeń z tytułu opłat eksploatacyjnych (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1989 r. III CZP 29/89, OSNC 1990/3/44, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1991 r., III CZP 127/91, OSNC 1992/6/105, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 900/00, OSNC 2003/3/37). Wyrażono ponadto pogląd, że to na spółdzielni spoczywa ciężar wykazania prawidłowości ustalenia żądanej od członka należności, niezależnie od konfiguracji procesowej konkretnej sprawy sądowej (por. wyrok z dnia 10 października 2002 r., V CKN 1253/00, OSNC 2004/2/22, z dnia 17 listopada 2004 r. IV CK 215/04, niepubl., z dnia 17 listopada 2004 r. IV CK 220/04, niepubl.).

Stanowisko przyjęte przez praktykę orzeczniczą zostało powtórzone przez ustawodawcę w art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222, dalej jako „u.s.m.”), który reguluje wzajemne relacje majątkowe w zakresie pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, między spółdzielnią mieszkaniową a jej członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali albo innymi osobami posiadającym prawo odrębnej własności lokalu w budynku

podlegającym zarządowi spółdzielczemu na podstawie tej ustawy. Przepis ten wprowadza możliwość kwestionowania przez członków spółdzielni oraz właścicieli lokali bezpośrednio na drodze sądowej zasadności zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych. Mimo zaledwie kilkunastu lat obowiązywania, podlegał on istotnym zmianom. W tekście pierwotnym przewidziano dwa tryby kwestionowania zmiany wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Członkowie spółdzielni mogli kwestionować zmianę wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a dopiero po jego wyczerpaniu - na drodze sądowej, natomiast właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogli podważyć zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wyroku z dnia 30 marca 2004 r. (K 32/03, Dz. U. Nr 63, poz. 591) Trybunał Konstytucyjny uznał, że przepis art. 4 ust. 8 u.s.m. w zakresie w jakim nakłada na członków spółdzielni mieszkaniowej obowiązek wyczerpania drogi postępowania wewnątrzspółdzielczego przed wystąpieniem na drogę sądową, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. W konsekwencji na podstawie art. 1 pkt 2d ustawy z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 122, poz. 1024) ustawodawca ujedynolili tryb kwestionowania zmian wysokości opłat eksploatacyjnych przez przyjęcie, że również członkowie spółdzielni mogą je kwestionować bezpośrednio na drodze sądowej. Kolejną ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. nr 125, poz. 873 ze zm.) przyjęto, że w sprawach dotyczących zasadności zmiany wysokości opłat ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni, a osoby kwestionujące zmianę na drodze sądowej ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.

W rezultacie powyższych zmian, zawartość normatywna art. 4 ust. 8 u.s.m. zawiera trzy istotne, częściowo od siebie niezależne unormowania. Po pierwsze, przesądza, że zmianę wysokości opłat można kwestionować bezpośrednio na drodze sądowej, niezależnie czy kwestionującym jest członek spółdzielni czy właściciel lokalu niebędący członkiem, co w praktyce oznacza, że nie wiążą w tym zakresie ewentualne uchwały organów spółdzielni. Po drugie, w razie wystąpienia na drogę sądową osoby kwestionujące wysokość zmiany ponoszą opłaty

w dotychczasowej wysokości. Reguła ta jest najbardziej kontrowersyjna, gdyż oznacza przerzucenie kosztów na innych członków spółdzielni. Znajdzie ona zastosowanie jednak tylko do pewnej grupy sporów sądowych związanych z opłatami eksploatacyjnymi, a mianowicie do żądań prewencyjnych, pozostających w ścisłym związku czasowym ze zmianą wysokości opłat. Po trzecie, ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni. Wprowadzenie tej regulacji stanowi usankcjonowanie praktyki orzeczniczej i jednocześnie realizuje postulat zgłoszony wcześniej w doktrynie.

Należy zauważyć, że omawiane unormowanie art. 4 ust. 8 u.s.m. nie rozstrzyga, w jakim terminie osoba uprawniona może zakwestionować zmianę opłaty, ze skutkami, o których mowa w art. 4 ust. 8 zd. 2 u.s.m. (tj. płatnością opłat w dotychczasowej wysokości). Ustawodawca nie wprowadził wzorem ustawy o ochronie praw lokatorów (art. 8a ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) terminu na dochodzenie tego typu roszczeń. Wydaje się, że ratio legis omawianej regulacji prowadzi do wniosku, że chodzi w niej o kwestionowanie opłat zależnych od spółdzielni jeszcze przed wejściem w życie zmiany, tj. przed upływem terminu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłat. W takiej sytuacji powództwo przybierze postać żądania ustalenia, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłat w całości lub w części jest niezasadne. Będzie to zatem powództwo prewencyjne.

Z drugiej jednak strony stwierdzić należy, że brak terminu dla zakwestionowania zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych prowadzi do wniosku, że powyższy sposób realizacji uprawnienia przewidzianego w art. 4 ust. 8 u.s.m., nie jest jedynym przewidzianym w tym przepisie. Zgodnie z dotychczasowym orzecnictwem oraz poglądami doktryny można je realizować zarówno w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak i w procesie wytoczonym spółdzielni przez uprawnionego o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje, albo o zasądzenie zwrotu uiszczonych już należności.

W wyroku z dnia 8 czerwca 2006 r. (II CSK 37/06, niepubl.) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że jakkolwiek przepis art. 4 ust. 8 u.s.m. wprost odnosi się tylko do

kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, jednak niewątpliwie członek ma również prawo kwestionowania bezpośrednio na drodze sądowej ustalenia przez spółdzielnię jego zobowiązania z tytułu opłat. Podobnie jak przed wejściem w życie wskazanego przepisu, uprawnienie to nie jest uzależnione od uprzedniego uzyskania wyroku uchylającego uchwałę rady nadzorczej określającą zmianę wysokości opłat lub ustalającą ich wysokość, a można je realizować zarówno w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak i w procesie wytoczonym spółdzielni przez uprawnionego o zasądzenie zwrotu już uiszczonych należności albo w drodze powództwa o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje, przy zachowaniu pozostałych wymogów art. 189 k.p.c. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06 (OSNC 2007/12/180), wyroku z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 439/06 (OSNC 2008/1/10), wyroku z dnia 17 listopada 2004 r. IV CK 215/04, (niepubl.).

Trzeba zauważyć, że art. 4 ust. 8 u.s.m. nie stanowi samodzielnej podstawy prawnej dla dochodzenia roszczeń związanych z wysokością opłat eksploatacyjnych. Wprowadza jedynie wymienione wyżej zasady dotyczące szczegółowych kwestii związanych z procesową realizacją żądań, z których dwie (pierwsza i trzecia) mają zastosowanie ogólne, a jedna (druga) dotyczy tylko żądań prewencyjnych. Omówione unormowania nie tworzą zatem jednolitej konstrukcji prawnej, a jedynie uzupełniają stosowanie innych regulacji, wpływając na realizację konkretnych żądań, zwłaszcza przez wprowadzenie każdorazowego obowiązku wykazania zasadności opłat po stronie spółdzielni. Zasadność powództwa zależeć będzie zatem od spełnienia przesłanek składających się na podstawę żądania. W przypadkach, gdy powódką będzie spółdzielnia dochodząca zapłaty zaległych opłat eksploatacyjnych podstawą żądania będzie art. 4 ust. 1 - 4 u.s.m. Pozwany członek spółdzielni lub właściciel lokalu, niebędący członkiem spółdzielni mogą się bronić zarzutem, że dochodzona należność nie przysługuje spółdzielni, lub przysługuje w innej wysokości, z uwagi na niezgodność zmiany wysokości opłaty z prawem, postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub z powodu braku faktycznych podstaw uzasadniających zmianę opłaty. Gdy zaś powodem będzie osoba, której przysługuje lokal, podstawa prawna żądania może być różna.

Może nią być art. 189 k.p.c. stanowiący punkt wyjścia dla powództwa ustalającego. Z uwagi na wymóg interesu prawnego najbardziej zasadne wydaje się ograniczenie tej podstawy do powództw prewencyjnych. W sytuacji bowiem, gdy zmieniona opłata eksploatacyjna została już zapłacona właściwe jest powództwo z art. 410 § 1 k.c. o zwrot nienależnego świadczenia. Spełnienie świadczenia w wygórowanej wysokości mieści się w sytuacji, gdy spełniający świadczenie nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył. Skoro przepis art. 4 ust. 8 u.s.m. nie określa terminu do kwestionowania opłat na utrzymanie i eksploatację nieruchomości, stwierdzić trzeba, że roszczenie o zwrot nadpłaconych opłat nie jest w czasie ograniczone. Ograniczeniem jest tu tylko termin przedawnienia roszczenia. Podważanie wysokości należności z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości w procesie o zwrot nadpłaconych opłat, przysługuje niezależnie od tego w jakiej wysokości opłaty uiszczał uprawniony i czy miał wiedzę o nienależności podwyższonej opłaty, ani też od wcześniejszego zgłoszenia spółdzielni wątpliwości co do wprowadzonej zmiany (podwyżki) opłaty. Wszak o tym, że opłata w danej wysokości spółdzielni nie przysługuje uprawniony może się dowiedzieć w terminie znacznie późniejszym niż data wprowadzonej zmiany (podwyżki). Omawiana regulacja nie nakłada na niego żadnych aktów staranności, od zachowania których zależałoby jego uprawnienie do zakwestionowania zmiany wysokości opłaty, także w procesie o zwrot należności już uiszczonych.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę jak na wstępie (art. 390 k.p.c.).