



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2008r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w II Wydziale Cywilnym
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Chlebowicz - Tylenda

Protokolant: Anna Rotkiel

po rozpoznaniu w dniu 13 sierpnia 2008r. w Warszawie
sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie
przeciwko Zbigniewowi Sarata
o zapłatę

1. zasądza od pozwanego Zbigniewa Sarata na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie kwotę 58.435,49zł. (pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta trzydzieści pięć złotych 49/100) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 40.896,54zł. (czterdzieści tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt sześć złotych 54/100) od dnia 1 sierpnia 2006r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego Zbigniewa Sarata na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie kwotę 9.128,48zł. (dziewięć tysięcy sto dwadzieścia osiem złotych 48/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać od pozwanego Zbigniewa Sarata na rzecz Skarbu Państwa kasa Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa kwotę 2.621,77zł. (dwa tysiące sześćset dwadzieścia jeden złotych 77/100) tytułem brakującej części opłaty sądowej od sprzeciwu.

Za zgodność z oryginałem
świadczy Sekretarz Sądowy

STARSZY REFERENT

Agnieszka Żurawska



Uzasadnienie

Po ostatecznym sformułowaniu stanowiska powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie domagała się zasądzenia od pozwanego Zbigniewa Saraty kwoty 58.435,49zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 2006r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

Nakazem zapłaty z dnia 24 sierpnia 2006r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa zasądził od pozwanego na rzecz powoda całą kwotę żadaną pozwem wraz z odsetkami i kosztami procesu.

Pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym domagał się oddalenia powództwa.

W uzasadnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty podniósł, iż pomimo upływu 6 lat od zakończenia inwestycji w postaci budowy domu w zabudowie szeregowej powód uchyla się od dokonania przewłaszczenia segmentu na jego rzecz i żąda min. wpłat na fundusz remontowy i opłat z tytułu eksploatacji podstawowej. Podkreślił, iż co miesiąc uiszcza na rzecz powoda wyliczoną przez siebie kwotę z tytułu centralnego ogrzewania, za zużycie ciepłej i zimnej wody, wywóz śmieci energię oświetlenia osiedla, podatek od nieruchomości, podatek gruntowy oraz opłatę za stanowisko postojowe w bloku przy ul. Lanciego 7b (k. 16). Na rozprawie w dniu 28.11.2006r. (k. 72) podniósł ponadto, iż spółdzielnia nalicza opłaty eksploatacyjne od powierzchni całego budynku, łącznie z powierzchnią nie ogrzewanego poddasza i garażu.

W odpowiedzi na sprzeciw pełnomocnik powoda podkreśliła, iż pozwany uiszcza na rzecz spółdzielni jedynie kwoty wyliczone według swego uznania tj. około 370zł. Zaprzeczył też aby pozwany regulował w całości należności z tytułu centralnego ogrzewania, za zużycie ciepłej i zimnej wody, wywóz śmieci energię oświetlenia osiedla, podatek od nieruchomości, podatek gruntowy oraz opłatę za stanowisko postojowe w bloku przy ul. Lanciego 7b (k. 16). Podniósł, iż należność dochodzona pozwem obejmuje okres od października 2001r. do końca lipca 2006r.(k. 71)

Sąd ustalił, co następuje:

Właściciel nieruchomości
Zbigniew SARA

STANOWISKO REPREZENTANTÓW

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”

Dnia 20 kwietnia 2001r. Spółdzielnia Mieszkaniowa Przy Metrze dokonała na rzecz swego członka Zbigniewa Saraty przydziału domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych, wybudowanego uprzednio przez siebie na podstawie umowy z dnia 23 sierpnia 2007r. (*dowód: przydział k. 3, umowa k. 17-23*).

W okresie od października 2001r. do 31 lipca 2006r. Zbigniew Sarata nie uiszczał na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze w Warszawie tytułem opłat eksploatacyjnych kwoty 58.435,49zł. (*dowód: opinie biegłej Barbary Natowskiej – Zieniuk k. 78-440, 480-505, wykaz z konta „204” k. 4, 657-674, kalkulacje k. 42-44*).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani 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 zgodnie z postanowieniami statutu.

Ponadto zgodnie z art. 6 ust. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy zarówno członków spółdzielni, jak też właścicieli lokali nie będących członkami oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Obowiązki wskazane wyżej wynikają zatem z ustawy (art. 4 ust. 1 powołanej ustawy), jak też ze statutu spółdzielni (par. 8 pkt. 4 statutu).

Bezspornym jest fakt, iż pozwany nie regulował swoich należności wobec powoda z ww. tytułów w całości, co przyznał sam twierdząc, iż sam wyliczał należność wpłacając comiesięcznie kwoty po około 370zł. pomniejszone o opłaty, które jego zdaniem nie należały się powodowi min. fundusz remontowy oraz zmniejszając powierzchnię użytkową przyjętą dla wyliczenia opłat eksploatacyjnych o powierzchnie poddasza.

Mając na względzie kwestionowanie przez pozwanego zarówno wysokości żądania pozwu, ale również samej zasady domagania się przez powoda ww. należności Sąd, na wniosek pełnomocnika powoda dopuścił dowód z opinii biegłej sądowej z zakresu finansów, specjalizującej się w rozliczeniach opłat czynszowych w spółdzielniach mieszkaniowych celem ustalenia wysokości opłat czynszowych należnych spółdzielni od pozwanego w okresie objętym pozwem.

Biegła Barbara Natowska - Zieniuk (k. 78 - 440) sporządzając opinię w sprawie wyliczyła, iż należność przysługująca powodowi od pozwanego wynosi 33.830,29zł.

W uzasadnieniu opinii podkreśliła, iż sporządzając opinię oparła się na dokumentacji księgowej znajdującej się w siedzibie spółdzielni (k. 117-130) oraz regulaminach rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali obowiązujących w okresie objętym pozwem z maja 1998r. (zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/98 z dnia 21 maja 1998r.) i z czerwca 2004r. (zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 14 czerwca 2004r. nr 43/04), z których wynika, iż koszty eksploatacji podstawowej i remontów rozlicza się według m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. W oparciu o ww. dokumentację wyliczyła też koszty rozliczania centralnego ogrzewania. Koszty wywozu nieczystości, remontów, użytkowania terenu, uiszczenia podatku od nieruchomości i inne rozliczyła również w oparciu o szczegółowe regulacje zawarte w cyt. wyż. Regulaminach.

Pełnomocnik powoda zakwestionował ww. opinię podnosząc, iż nie uwzględnia ona opłat za sprzątanie, odśnieżanie i konserwację zieleni w kwocie 3.023,06zł., zaś obowiązek ponoszenia przez pozwanego należności z tego tytułu wynika wprost z regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali obowiązującego w okresie objętym pozwem oraz brak wyliczenia należnych powodowi od nieterminowych wpłat odsetek ustawowych (k. 448).

Pozwany zarzucił opinii nieuwzględnienie obowiązku powoda w zakresie przewłaszczenia lokalu na jego rzecz, nieuwzględnienie faktu braku ogrzewania w garażu do maja 2002r., braku ogrzewania na poddaszu, zawyżonej mocy cieplnej zamówionej dla ogrzania lokalu pozwanego (k. 450). Pozwany zakwestionował, iż opinia nie zawiera dokonywanych przez niego na rzecz powoda wpłat. (k. 553).

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłej.

Biegła Barbara Natowska Zieniuk (k. 480-505), na podstawie dokumentacji księgowej znajdującej się w siedzibie spółdzielni mieszkaniowej tj. umów dotyczących sprzątania (k. 509-535) wyliczyła na nowo należności spółdzielni z tytułu eksploatacji uwzględniając koszty sprzątania powierzchni utwardzonych, usług porządkowych, remontowo – budowlanych i konserwatorskich w zakresie zieleni ustalając, iż wysokość należności na rzecz spółdzielni za koncepcyjny okres wynosi 35.700,84zł. (k. 489). Po doliczeniu odsetek ustawowych od nieterminowych wpłat biegła ustaliła, iż należność przysługująca powodowi wynosi 58.435,49zł.(k. 494).

Sąd uznał obie opinie za profesjonalne oraz sporządzone w oparciu o znajdujący się w aktach sprawy materiał dowodowy w szczególności regulaminy rozliczania kosztów gospodarki (...), statut (k. 436), rozliczenia spółdzielni z członkami w postaci wyciągów z konta „204” i umów sprzątania terenów utwardzonych (k. 495-505, umowy k. 508-535).

Odnosząc się natomiast do zarzutów pozwanego w przedmiocie sposobu naliczania opłat, w ocenie Sądu brak jest podstaw do przyznania słuszności jego twierdzeniom jakoby powierzchnię użytkową, od której naliczane są opłaty eksploatacyjne tj. 193,08m² należałoby pomniejszyć o powierzchnię poddasza użytkowego, zwanego przez pozwanego strychem. Jak wynika bowiem z dokumentacji architektoniczno – budowlanej, powierzchnia domu pozwanego (k. 642 - 656), znajdująca się na ostatniej kondygnacji jest wykazywana jako poddasze użytkowe. Powierzchnia ta, jak wynika z powołanej dokumentacji została zaopatrzona w media, ocieplony stropodach i odpowiednio wykonane schody, zaś wykończenie i zagospodarowanie tej powierzchni leżało już w gestii pozwanego, a nie spółdzielni. Zgodnie natomiast z obowiązującymi w powodowej spółdzielni – w okresie objętym pozwem regulaminami rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali – powierzchnie poddaszy użytkowych nie podlegają wyłączeniu od naliczania opłat w zakresie tych składników czynszowych, które liczone są od powierzchni. Powierzchnię taką przyjęła też w ślad za dokumentacją spółdzielni biegła przy sporządzaniu opinii w niniejszej sprawie.

Odnosząc zarzutu pozwanego, iż w opinii biegłej za okres od lipca 2005r. do lipca 2006r. podane zostały inne kwoty niż faktycznie przez niego wpłacone lub ich w ogóle nie uwzględniała (w zakresie kwoty 7.924,97zł.) (k. 575, przelewy k. 576-599) należy stwierdzić, iż poczynawszy od 1 lipca 2005r. na podstawie uchwały Rady Nadzorczej powódki nr 42/2005 z dnia 04.05.2005r. (k. 637-640) wpłaty dokonywane przez członków zadłużonych, zaliczane były częściowo na zaległe odsetki i tak zaliczano 80% dokonywanej wpłaty na należność główną, a 20% na odsetki. Podkreślenia wymaga fakt, iż biegła uwzględniła ten fakt w swojej opinii. Taki sposób księgowania wpłat wynika też ze złożonych przez powoda „wyciągów z konta 204” (k. 657-674). Poza tym jak wynika z niezakwestionowanego stanowiska pełnomocnika powoda kwota ta wpłacona była przez pozwanego w toku postępowania w sprawie II C 856/01 toczącej się przed tutejszym sądem i dotyczyła zaległości za wcześniejszy niż dochłódzony w niniejszej sprawie okres, stając się jednocześnie podstawą zawarcia ww. sprawie ugody.

Nie był natomiast istotny dla niniejszego postępowania zarzut pozwanego odnośnie braku podstaw do domagania się od niego części opłat eksploatacyjnych z uwagi na brak przewłaszczenia segmentu przez spółdzielnię na jego rzecz, pomimo iż taki obowiązek

spoczywał na powodzie w myśl umowy z 1997r. o budowę segmentu. Należy bowiem stwierdzić, iż wprawdzie w § 7 tejże umowy (k. 19) powód zobowiązał się do przeniesienia własności przydzielonego pozwanemu domu jednorodzinnego wraz z działką, to czynność ta nie nastąpiła do dnia orzekania w niniejszej sprawie, co skutkuje tym, iż powodowi przysługuje prawo domagania się od pozwanego jako członka spółdzielni zapłaty należności zgodnie z art. 4 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak na wstępie.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art. 98kpc.

Za zgodność z oryginałem
świadczy Sekretarz Sądowy
STARSZY REFERENT
Agnieszka Żurawska

