Sygn. akt II C 7/12

13.01.2013r.
17.01.2013.

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2012 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny
w składzie następującym:
Przewodniczący: SSR Joanna Bukowska
Protokolant: prot. sąd. staż. Aneta Wągrodzka
po rozpoznaniu w dniu 19 października 2012 roku w Warszawie na rozprawie
spraw z powództw:
Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie
przeciwko Zbigniewowi Saracie
o zapłatę
oraz
Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie
przeciwko Zbigniewowi Saracie i Zofii Maciejewskiej-Sarata
o zapłatę

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie
przeciwko Zbigniewowi Saracie:

I. zasądza od pozwanego Zbigniewa Saraty na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie kwotę 35497,64 zł (trzydzieści pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem i 64/100 złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 2006 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. orzeka, iż koszty procesu ponosi powód Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie w 39,3 % oraz pozwany Zbigniew Sarata w 60,7 %, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt II C 7/12

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze" w dniu 22 sierpnia 2006 roku złożyła pozew, w którym zażądała od pozwanego Zbigniewa Saraty kwoty 46 619,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 36 086,39 zł od dnia 1 sierpnia 2006 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że Zbigniew Sarata zamieszkuje w domu jednorodzinnym przy ul. Lanciego 9B w Warszawie pozostającym w zasobach powodowej spółdzielni. Przedmiotowy dom jednorodzinny został przydzielony pozwanemu na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa w dniu 20 kwietnia 2001 roku. Pozwany nie uiszczał należnych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu. Stan zaległości z tego tytułu na dzień 10 lipca 2006 roku wyniósł 36 086,39 zł. Na stan zaległości składa się również kwota 10 532,67 zł tj. kwota odsetek od nieterminowej zapłaty opłat wyliczona na dzień 31 lipca 2006 roku.

(pozew, k. 1 - 2)

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie w dniu 24 sierpnia 2006 roku wydał nakaz zapłaty, w którym nakazał Zbigniewowi Saracie aby zapłacił powodowi kwotę 46 619,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 2006 roku od kwoty 36 086,39 zł do dnia zapłaty oraz kwotę 2 715,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

(nakaz zapłaty, k. 12)

Od powyższego nakazu zapłaty sprzeciw złożył Zbigniew Sarata, wnosząc o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że w dniu 23 sierpnia 1997 roku zawarł z Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze" umowę o wybudowanie domu w zabudowie szeregowej i przeniesienie na niego własności wybudowanego domu w terminie 4 miesięcy od daty zakończenia inwestycji. Pomimo upływu 6 lat powódka nadal uchyla się od dokonania przewłaszczenia i żąda od niego między innymi wpłat na fundusz remontowy i tak zwaną eksploatację podstawową, których to opłat nie ponosiłby, gdyby spółdzielnia wywiązała się z postanowień umowy.

(sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 55 – 58)

Na rozprawie w dniu 27 maja 2008 roku powód rozszerzył powództwo do kwoty 58 435,49 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 40 896,54 zł od dnia 1 sierpnia 2006 roku do dnia zapłaty.

(protokół rozprawy, k. 542)

W piśmie z dnia 6 października 2008 roku pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powódki z tytułu opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem domu jednorodzinnego dotyczących okresu przed 1 sierpnia 2003 roku.

(k. 691 – 696)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 sierpnia 1997 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie zawarła umowę nr 210 ze Zbigniewem Saratą, na mocy której zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej o powierzchni całkowitej wraz z poddaszem użytkowym i garażem 188,75 m^2 zlokalizowanego na działce o powierzchni około 210 m^2, położonego w Warszawie przy ul. Lanciego i następnie do przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do wskazanego wyżej domu jednorodzinnego na Zbigniewa Saratę.

W § 7 pkt 1 przedmiotowej umowy strony ustaliły, że po dokonaniu przydziałów domów jednorodzinnych oraz po przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy Spółdzielnia przeniesie na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.

(dowód: umowa nr 210, k. 17 – 23)

Zbigniew Sarata posiada spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego położonego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie. Przedmiotowa nieruchomość pozostaje w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze" w Warszawie. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wskazanej wyżej spółdzielni zostały uregulowane w Statucie Spółdzielni oraz w regulaminie spółdzielni „Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali".

(dowód: przydział, k. 3, statut spółdzielni, k. 438, regulamin, k. 104 - 116)

Dom jednorodzinny położony przy ul. Lanciego 9B w Warszawie ma powierzchnię 193,08 m^2. Na poddaszu użytkowym, znajdującym się w przedmiotowym budynku został doprowadzony system centralnego ogrzewania. W pomieszczeniu służącym jako garaż również jest system centralnego ogrzewania.

(dowód: opinia biegłego k. 790)

Uchwałą nr II/10/2002 z dnia 9 grudnia 2002 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości za 2003 rok Rada Miasta Stołecznego Warszawy ustaliła wysokość stawki dla gruntów, nie zaliczających się do rodzajów gruntów wyszczególnionych w uchwale określonych jako grunty pozostałe w wysokości 0,15 zł od 1 m^2 powierzchni, natomiast dla budynków mieszkalnych w wysokości 0,49 m^2 za 1 m^2 powierzchni użytkowej. Uchwałą nr XXI/351/2003 z dnia 27 listopada 2003 roku wskazane wyżej podatki na rok 2004 zostały ustalone odpowiednio w wysokości 0,20 od 1 m^2 powierzchni oraz 0,51 za 1 m^2 powierzchni użytkowej. Kolejnymi uchwałami ustalającymi wysokość opisanych wyżej podatków na lata 2005 oraz 2006 ich wysokość nie uległa zmianie.

(dowód: uchwała z dnia 9 grudnia 2002 roku, k. 400, uchwała z dnia 27 listopada 2003 roku, z dnia 25 listopada 2004 roku, z dnia 24 listopada 2005 roku, k. 618 - 620)

Wysokość opłat związanych z eksploatacją i używaniem wskazanego wyżej domu jednorodzinnego za okres od października 2001 roku do lipca 2006 roku wyniosła 68 910,42 zł. Zbigniew Sarata częściowo regulował opłaty za eksploatację i użytkowanie domu jednorodzinnego średnio kwotą około 370 zł miesięcznie. Wysokość wniesionych przez pozwanego w zakreślonym okresie wpłat wyniosła 17 991,10 zł. Tym samym zadłużenie pozwanego za okres od października 2001 roku do lipca 2006 roku wyniosło 50 919,32 zł.

Wysokość, przypadających opłat za okres od października 2001 roku do lipca 2003 roku wyniosła 27 903,96 zł. Za wskazany wyżej okres, tj. od października 2001 roku do lipca 2003 roku pozwany z tytułu ponoszenia opisanych kosztów uiścił łącznie kwotę 12 482,28 zł i tym samym jego zadłużenie za ten okres wynosi 15 421,68 zł.

(dowód: opinia biegłego, k. 790 – 848)

Sąd stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił przede wszystkim na podstawie opinii biegłej Małgorzaty Chroli. Przedmiotowa opinia jest jasna, spójna, rzeczowa i została sporządzona przez osobę posiadającą wymagane kwalifikacje zawodowe.

W ocenie Sądu niesłuszny jest zarzut pozwanego, że biegła ustaliła koszty eksploatacji, należącego do pozwanego domu jednorodzinnego na podstawie uchwał organów spółdzielni. Biegła wyraźnie wskazała, że podstawą poczynionych przez nią ustaleń były sprawozdania finansowe powódki zatwierdzane przez biegłych rewidentów, (opinia biegłej, k. 867). Powyższe sprawozdania były sporządzane przez biegłych rewidentów na koniec danego okresu rozliczeniowego i uwzględniały rzeczywiście poniesione przez spółdzielnie wydatki. W żadnym wypadku nie są tożsame z uchwałami spółdzielni, dotyczącymi planowanych kosztów eksploatacji, które jak słusznie wskazał pozwany jedynie projektują koszty spółdzielni związane z utrzymaniem nieruchomości, i nie stanowią o ich rzeczywistej wysokości.

Biegła wskazała, że w swoich wyliczeniach oparła się również na znajdujących się w aktach spółdzielni fakturach i rachunkach, które także nie antycypowały przyszłych wydatków, a wskazywały, w jakiej wysokości faktycznie zostały one poniesione. Pozwany nie postawił żadnego zarzutu wobec prawidłowości sporządzenia rzeczonych wyżej sprawozdań finansowych oraz prawdziwości faktur, znajdujących się w aktach spółdzielni.

W ocenie Sądu niesłuszny jest zarzut pozwanego, że opinia biegłej została sporządzona w sposób nieprawidłowy, gdyż przy rozliczaniu kosztów eksploatacji, dotyczących opłat za centralne ogrzewania biegła przyjęła powierzchnię użytkową budynku wraz z poddaszem, na którym nie ma kaloryferów. Jak wskazała biegła w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 31 lipca 2006 roku rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania następowało na podstawie liczników, zgodnie z faktycznie zużytą energią cieplną. Tym samym sama powierzchnia ogrzewanej nieruchomości nie ma znaczenia przy ustalaniu kosztów związanych z jej ogrzewaniem. Rozliczenia ryczałtowe ustalane na podstawie powierzchni nieruchomości obowiązywały w powodowej spółdzielni jedynie w okresie od 1 września 2001 roku do 1 stycznia 2002 roku. Wobec skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia Sąd nie badał wysokości należnych opłat za ten okres.

W ocenie Sądu również pozostałe elementy składowe czynszu zostały przez biegłą wyliczone w sposób prawidłowy.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny również na podstawie dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, które Sąd w całości uznał za wiarygodne, a których prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka ostatecznie dochodziła kwoty 58 435,49 zł, na którą składa się kwota 40 896,54 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz kwota 17 538,95 zł stanowiąca skapitalizowane odsetki za opóźnienie od nieuiszczonych wierzytelności. Opłaty związane z eksploatacją i użytkowaniem nieruchomości za okres od października 2001 roku do lipca 2003 roku wynosiły 27 903,96 zł i zostały uregulowane przez pozwanego w części, tj. do wysokości kwoty 12 482,28 zł. Tym samym suma zaległości za ten okres wynosi 15 421,68 zł.

W toku procesu pozwany podniósł zarzut przedawnienia części dochodzonej wierzytelności związanej z opłatami eksploatacyjnymi zajmowanej nieruchomości, dotyczącej okresu od października 2001 roku do lipca 2003 roku.

Stosownie do treści art. 118 k.c. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

Nie ulega wątpliwości, że świadczenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem domu jednorodzinnego mają charakter świadczeń okresowych i tym samym ulegają przedawnienia wraz z upływem trzech lat od dnia wymagalności roszczenia.

Powódka złożyła pozew w niniejszej sprawie w dniu 22 sierpnia 2006 roku i tym samym nie przerwała biegu przedawnienia za opisane wyżej świadczenia za okres od października 2001 roku do lipca 2003 roku. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego stan zaległości pozwanego za ten okres wynosi 15 421,68 zł i wobec skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia roszczenie powódki w tym zakresie należało oddalić.

W ocenie Sądu w pozostałym zakresie powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż zarzut pozwanego, że wobec nie wywiązania się przez spółdzielnię z § 7 umowy zawartej w dniu 23 sierpnia 1997 roku pozwany jest zwolniony od obowiązku uiszczania opłat nie zasługuje na uwzględnienie. Obowiązek uiszczania opłat za eksploatację i używanie lokali mieszkalnych wynika wprost z ustawy i nie jest on uzależniony od wywiązania się bądź nie wywiązania się z postanowień umownych zawartych między stronami. Samoistną przesłanką uiszczania stosownych opłat w niniejszej sprawie jest przysługiwanie pozwanemu spółdzielczego własnościowego prawo do domu jednorodzinnego, pozostawanie członkiem spółdzielni oraz generowanie rzeczonych kosztów w określonej wysokości.

Stosownie do treści art. 4 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku 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, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego wysokość zaległych opłat z tytułu eksploatacji i używania spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego za okres od października 2001 roku do 31 lipca 2006 roku wyniosła 50 919,32 zł. W toku procesu jak wskazano wyżej pozwany skutecznie podniósł zarzut przedawnienia odnośnie kwoty 15 421,68 zł, dotyczącej opłat za okres od października 2001 roku do lipca 2003 roku. Tym samym Sąd zasądził kwotę 35 497,64 zł, stanowiącą różnicę przedmiotowych kwot.

W toku procesu pozwany podnosił, iż nie powinien być obciążany kosztami polegającymi na wpłatach na fundusz inwestycyjny.

Stosownie do treści art. 6 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

W świetle wskazanego wyżej przepisu omówiony wyżej zarzut pozwanego, nie zasługuje na uwzględnienie. Z cytowanego przepisu wprost wynika obowiązek wnoszenia przez w/w osoby opłat na fundusz remontowy. Wysokość tych opłat została wyliczona na podstawie opinii biegłej Małgorzaty Chroli i w ocenie Sądu nie budzi wątpliwości.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Powódka dochodziła ostatecznie kwoty 58 435,49 zł, natomiast w wyroku została przyznana jej kwota 35 497,64 zł, w pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. Należy stwierdzić, że powódka wygrała sprawę w 60,7 %, natomiast pozwany wygrał sprawę w 39,3 %. Tym samym pozwany jest obowiązany pokryć koszty postępowania w 60,7 % natomiast powódka w 39,3 %.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.