



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2021 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Lucyna Wądołowska

Protokolant: Marta Sprzęczka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 września 2021 r. w Warszawie sprawy
z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze z siedzibą w Warszawie
przeciwko Zofii Maciejewskiej - Sarata
Zbigniewowi Sarata
o zapłatę

- I. zasądza od pozwanych Zbigniewa Saraty, Zofii Maciejewskiej – Saraty solidarnie na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze z siedzibą w Warszawie kwotę 7 224,61 zł (siedem tysięcy dwieście dwadzieścia cztery złote 61/100 groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 października 2016 roku do dnia zapłaty,
- II. zasądza od pozwanych Zbigniewa Saraty, Zofii Maciejewskiej - Saraty solidarnie na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze z siedzibą w Warszawie kwotę 3 314 zł (trzy tysiące trzysta czternaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
- III. nakazuje pobrać od pozwanych Zbigniewa Saraty i Zofii Maciejewskiej - Saraty solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa kwotę 5 259,54 zł (pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych 54/100 groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych na biegłego i tymczasowo wypłaconych z sum Skarbu Państwa.

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
świadczymy
SEKRETARZ SĄDOWY
Marta Cieślińska



Uzasadnienie

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa „ Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie w dniu 25 października 2016 roku wniosła pozew w elektronicznym postępowaniu upominawczym do Sądu Rejonowego Lublin -Zachód w Lublinie domagając się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych Zbigniewa Saraty i Zofii Maciejewskiej - Saraty kwoty 7 224,61 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Powódka wskazała, że pozwany przysługuje na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej prawo ekspektatywy do domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej w Warszawie przy ul. Lanciego 9 b Pozwani nabyli prawo do przedmiotowego domu zgodnie z przydziałem z dnia 20 kwietnia 2001 r i nie są członkami Spółdzielni „ Przy Metrze” . Powódka wskazała nadto, że pozwani wykonują swoje zobowiązania względem powódki w sposób nieregularny. Na dzień złożenia pozwu zobowiązanie pozwanych z tytułu należnych opłat eksploatacyjnych wynosi 7 224,61 zł (wraz z odsetkami).

Pozew (k – 2-5)

Sąd Rejonowy Lublin- Zachód w Lublinie wydał w dniu 23 marca 2017 r nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniając powództwo zgodnie z żądaniem pozwu .

Nakaz zapłaty (k – 11)

W dniu 11.04.2017 r (data wpływu do Sądu) pozwani wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty. W sprzeciwie wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania. Wskazali, że właścicielem budynku jest miasto stoł. Warszawa a zatem ustanowienie przydziału segmentu na ich rzecz przez Spółdzielnię jest z mocy prawa nieważne. Spółdzielnia nie dysponuje własnością gruntu ani też jego użytkowaniem wieczystym, nie mogła więc w dacie dokonywania przydziału 20.04. 2001 r jako posiadacz budynku skutecznie ustanowić spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego w tym budynku. Nie została też zawarta umowa pomiędzy właścicielem gruntu a Spółdzielnią. W związku z tym przydział segmentu jest nieważny , brak jest również podstawy prawnej do zarządzania przez Spółdzielnię segmentem .

Pozwani ponadto wskazali, że Spółdzielnia nie przedstawiła, żadnych dowodów potwierdzających faktycznie ponoszone wydatki związane z segmentem przy Lanciego 9 b . W ocenie pozwanych powódka nierzetelnie oblicza koszty utrzymania nieruchomości w skład której wchodzi segment pozwanych.

Sprzeciw (k – 12-21)

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podtrzymała stanowisko zawarte w pozwie i ostatecznie wniosła o zasądzenie kwoty 7 224,61 zł tytułem kosztów eksploatacyjnych za okres od 15 maja 2016 roku do 15 października 2016 roku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. Powódka wskazała, że zarówno umowa zawarta pomiędzy powódką a pozwanymi oraz przydział segmentu są ważne. Pozwanym przysługuje ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Powódka powołała się na Uchwałę SN. Z dnia 24 maja 2013 r IIICZP 104/12 która stanowi : „ Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie do którego Spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste stanowi ekspektatywę tego prawa „

Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powódka wskazała na art. 4 ust 1¹ Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Okoliczność, że Spółdzielnia jedynie dzierżawi grunt na którym znajduje się budynek pozwanych nie ma znaczenia bowiem pozwani posiadając ekspektatywę prawa do domu jednorodzinnego zobowiązani są do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych. Ponadto w wyniku przydziału domu pozwanym po ich stronie powstało prawo obligacyjne o treści odpowiadającej prawu właściwemu. A zatem w stosunku do pozwanych uzasadnienie znajduje zastosowanie przepisów odnoszących się do osób, którym przysługuje Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w tym ponoszenie opłat eksploatacyjnych.

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzać nieruchomością na której znajduje się budynek pozwanych bowiem należy on do mienia Spółdzielni. Okoliczność, że Spółdzielnia nie dysponuje prawem rzeczowym do gruntu na którym posadowiony jest segment pozwanych nie ma wpływu na zakres uprawnień Spółdzielni w stosunku do pozwanych. Spółdzielnia uzyskała prawo do wyłącznego korzystania z nieruchomości od Gminy Ursynów w ramach umowy dzierżawy.

Odpowiedź na sprzeciw (k-307)

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił stan faktyczny:

W dniu 23 sierpnia 1997 roku strony zawarły umowę o nr 210 na mocy której powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa „ Przy Metrze” zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej o powierzchni całkowitej 188,75 m² na działce gruntu o pow. 210 m² położonej przy ul. Lanciego w Warszawie. Strony umowy ustaliły, że po wybudowaniu budynku i dokonaniu jego przydziału, przeprowadzenia rozliczenia kosztów budowy Spółdzielnia przeniesie na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek (umowa k- 35). W dniu 20 kwietnia 2001 r pozwani otrzymali od Spółdzielni przydział do domu jednorodzinnego o pow. 195 m² przy ul. Lanciego 9b zobowiązując się do uiszczania opłat za użytkowanie lokalu.

Grunt na którym został posadowiony przedmiotowy budynek stanowi własność miasta stoł. Warszawy. W dniu 2 października 1997 roku powódka zawarła z właścicielem umowę dzierżawy (k – 44) Na mocy tej umowy Gmina Warszawa Ursynów oddała w dzierżawę Spółdzielni Mieszkaniowej „ Przy Metrze” do wyłącznego używania i pobierania pożytków wydzieloną część gruntu stanowiącą działkę 4/1 i 4/3 . Umowa została zawarta na czas określony tj. na 29 lat. W dniu 25 lipca 2000 r. (k-127) Rada Gminy Warszawa Ursynów podjęła uchwałę w której zwolniono z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości stanowiącą działki 4/1 i 4/3 objęte umową dzierżawy i przeznaczono te działki do oddania w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat. Dotychczas nie oddano wskazanych działek w użytkowanie wieczyste Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ Przy Metrze” pozwem z dnia 21 grudnia 2018 roku skierowanym przeciwko pozwanemu miastu stołecznemu Warszawa wniosła o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego oraz o przeniesienie na rzecz Spółdzielni prawa własności znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń wzniesionych na dzierżawionym gruncie przez Spółdzielnię. Wyrokiem z dnia 4 lutego 2020 Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie II C 33/19 oddalił powództwo. Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2021 r. oddalił apelację szeroko uzasadniając swoje orzeczenie. (k- 644).

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej (k - 380) w szczególności § 13 ust 2,2,3 ,5 członkowie Spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jak i osoby nie będące członkami którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni oraz opłat związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych. Opłaty winny być uiszczane z góry do 15 dnia każdego miesiąca.

Jak wyjaśnił pozwany Zbigniew Sarata od 2015 roku nie wnosi do Spółdzielni żadnych opłat z tytułu eksploatacji budynku takich jak koszty ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania wywozu śmieci podatku od nieruchomości , za oświetlenie osiedla. Aktualnie pozwany

również nic nie płaci ani za wodę ani za ogrzewanie budynku. Pozwany wnosi opłaty za zużyty przez siebie prąd. (zeznania pozwanego k-649)

Zadłużenie pozwanych z tytułu nie wnoszenia opłat eksploatacyjnych za okres od 15 maja 2016 do 15 października 2016 r wynosi 7 224,61 zł (opinia biegłego sądowego Gabrieli Rudnickiej (k-360) oraz opinia biegłego Jana Felskiego (k- 340) uzupełniona (k- 575) potwierdzona na ostatniej rozprawie (k- 648)

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dokumentów , które nie były kwestionowane przez strony ,(jak uchwały Spółdzielni, statut, Decyzje czy umowy opisane w tej części uzasadnienia). W ocenie Sądu dokumenty te są wiarygodne i brak było podstaw do ich kwestionowania. Dokumenty zgromadzone w aktach tworzą spójny obraz stanu faktycznego i są zasługującym na wiarę elementem materiału dowodowego.

Celem zbadania prawidłowości zadłużenia pozwanych Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego ds. księgowości. Pierwsza opinia została sporządzona przez biegłą Gabriellę Rudnicką , która będąc biegłą z zakresu księgowości wyliczyła kwotę zadłużenia pozwanych wskazując kwotę dochodzoną pozwem na podstawie wszystkich dokumentów źródłowych będących w posiadaniu Spółdzielni a niezbędnych w ocenie biegłej do wydania opinii. Jednocześnie biegła ds. księgowości nie ograniczyła się do wydania opinii w zakresie księgowości ale jednocześnie będąc magistrem prawa postanowiła zasugerować Sądowi treść wyroku, który miał zapaść wydając własną opinię prawną do czego nie była powołana. Sąd w tym zakresie odrzucił opinię biegłej Gabrieli Rudnickiej jako niedopuszczalną i stronnictwą, którą wyszła poza zlecenie Sądu. Co do wyliczenia księgowego Sąd porównał to wyliczenie z wyliczeniem drugiego biegłego Jana Felskiego i stwierdził, że biegli byli jednomyślni co do wyliczeń zadłużenia pozwanych z tytułu nie wnoszenia opłat eksploatacyjnych wskazując taką samą kwotę zadłużenia. Sąd dał wiarę wyliczeniom biegłych wskazanych w ich opiniach.

Pozwany Zbigniew Sarata zakwestionował opinię biegłego Jana Felskiego zarzucając, że biegły nie korzystał z dokumentów źródłowych. Biegły wyjaśnił, na rozprawie , że dokumenty znajdujące się w aktach sprawy były wystarczające do sporządzenia opinii. Jak wyjaśnił nie analizował wysokości stawek zastosowanych przez Spółdzielnię, bo nie wzbudziły jego wątpliwości. Uzupełnił opinię wskazując, że w opinii pierwotnej nie uwzględnił funduszu remontowego prawdopodobnie przez nieuwagę a fundusz ten to część składowa opłat eksploatacyjnych. Ostatecznie jako kwotę należną z tytułu eksploatacji wskazał na kwotę dochodzoną pozwem. Sąd wziął również pod uwagę oceniając opinię biegłego Jana Felskiego, że całą niezbędną dokumentację od spółdzielni otrzymała biegła Gabriela Rudnicka i dokumentacja ta znajdowała się już w aktach sprawy. Sąd uznał opinię biegłego Jana Felskiego za wiarygodną i spójną i dał jej wiarę, szczególnie, że biegli byli zgodni co do wysokości opłat eksploatacyjnych.

Sąd zważył:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Powód dochodził kwoty 7 224,61 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Kwota powyższa stanowi opłaty eksploatacyjne, które pozwani są zobowiązani uiszczać na rzecz Spółdzielni a obowiązek ten wynika prosto z ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, jak i ze Statutu Spółdzielni.

Pozwani w pierwszej kolejności zakwestionowali ten obowiązek podnosząc, że Spółdzielnia nie jest ani właścicielem nieruchomości na której posadowiony jest budynek zajmowany przez pozwanych na podstawie przydziału ani też nie jest użytkownikiem wieczystym, co w ocenie pozwanego Zbigniewa Saraty powoduje że przydział jaki uzyskali pozwani do domu jest nieważny. W związku z tym w ocenie pozwanych zwalnia ich to z obowiązku wnoszenia opłat. A jednocześnie brak tytułu własności, umowy użytkowania wieczystego nie przeszkadza pozwanym w zamieszkiwaniu w budynku i korzystaniu z mediów, przesyłu mediów, w tym aspekcie pozwani uznają przydział za ważny.

W ocenie Sądu trudno podzielić argumentację pozwanych i uznać ją za prawidłową interpretację przepisów. Fakt, że Spółdzielnia nie uzyskała dotychczas prawa do użytkowania wieczystego gruntu na którym posadowiony jest przedmiotowy budynek ani też nie jest właścicielem gruntu nie ma żadnego wpływu na obowiązek ponoszenia opłat na rzecz Spółdzielni z tytułu korzystania z mediów i innych opłat eksploatacyjnych które obciążają lokal zajmowany bez tytułu prawnego przez pozwanych. Orzecznictwo Sądu Najwyższego potwierdza, że żaden przepis nie uzależnia ustanowienia własnościowego prawa do lokalu od własności Spółdzielni do gruntu (Uchwała SN Izby Cywilnej z dnia 28 września 1994 r IIICZP 121/94 Uchwała z dn. 30 maja 1994 r. III CZP 73/94)

Powódka posiadała uprawnienie do zabudowy które to uprawnienie uzyskała poprzez zawarcie umowy dzierżawy zawartej z m.st. Warszawa.

Ten tytuł prawny (z umowy dzierżawy) nie powodował nieważności umowy na mocy której powódka zobowiązała się wybudować między innymi budynek w zabudowie szeregowej . Skutkiem tej umowy było powstanie stosunku obligacyjnego między stronami: pozwanymi a powódką o przeniesienie przez powódkę przydzielonego domu na pozwanych.

Wskazać należy że zarówno w literaturze jak i w orzecznictwie SN wielokrotnie nawiązywano do konstrukcji prawa podmiotowego tymczasowego czyli ekspektatywy. Konstrukcja ekspektatywy pozostaje aktualna wówczas gdy doszło do zawarcia umowy (wydania przydziału) zmierzającej do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sposób bezpośredni. Sytuacja prawna takich uprawnionych którymi niewątpliwie są pozwani jest tożsama z sytuacją prawną uprawnionych zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na skutek przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a różnice dotyczą tylko charakteru i sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania tej sytuacji. (Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 12 sierpnia 2016 r VCa 3614/15)

Dotychczasowy brak ustanowienia na rzecz pozwanych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w świetle powyższego nie zwalnia pozwanych z obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych. Pozwanym nadal przysługuje ekspektatywa spółdzielczego prawa do lokalu a faktu tego nie zmienia wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 20 kwietnia 2021 r V Ca 290/20(k – 644)

Obowiązkiem pozwanych którzy otrzymali przydział było wnoszenie opłat eksploatacyjnych , opłat związanych z użytkowaniem nieruchomości. Zgodnie z art. 4 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu 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 . Zgodnie zaś z ust 1¹ cytowanego przepisu osoby nie będące członkami którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 (pożytki i przychody w nieruchomości wspólnej.)

Zgodnie z ust 3 i 4 powołanego przepisu od chwili postawienia domu do dyspozycji pozwanych obowiązani są oni do uiszczania na rzecz powoda opłat o których mowa w art. 4 ust 1 lub 2 na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją lub utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu – w zakresie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni , które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Art. 6 w/w ustawy stanowi, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty w roku następnym . Nie ulega wątpliwości, że wybudowany i przekazany pozwanym lokal mieszkalny jest stale eksploatowany co generuje koszty do których pokrycia zgodnie z ustawą i statutem spółdzielni zobowiązani są pozwani. Zadłużenie pozwanych za okres dochodzony pozwem wynosi 7 224, 61 zł co potwierdziła opinia biegłego ds. księgowości. Pozwany nie zgadza się z tą wysokością podnosząc, że Spółdzielnia nie przedstawiła dokumentów źródłowych, jak również w sposób nie prawidłowy naliczała opłaty. Podstawowymi dokumentami źródłowymi powódki są statut oraz podejmowane uchwały gdzie określone są wysokości pobieranych przez powódkę opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem domu jednorodzinnego, a następnie dokumenty księgowe karty kontowe. Zauważyć należy, że pozwani nie zaskarżyli żadnej z uchwał spółdzielni mającej istotne znaczenie dla obowiązku zapłaty w niniejszej sprawie.

Zatem należało stwierdzić, że podnoszone przez pozwanych zarzuty przeciwko zasadności jak i wysokości roszczenia powódki były niezasadne. Pozwani nie przedstawili żadnych dowodów na okoliczność nieprawidłowego naliczania kosztów eksploatacyjnych (art. 6 k.c.) poza składaniem szeregu wyroków sądów w różnych składach, często się wykluczających , które nie stanowią dowodu w niniejszej sprawie, nie są prawotwórcze. W świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego. Natomiast powódka wykazała wysokość dochodzonej kwoty poprzez zgłoszenie wniosku o sporządzenie opinii przez biegłego księgowego, który potwierdził wysokość dochodzonego roszczenia poprzez przeanalizowanie dokumentów będących w posiadaniu powódki. Zarówno biegła Rudnicka jak i biegły Felski potwierdzili wysokość dochodzonej kwoty. Brak było podstaw aby te wyliczenia negować, negacja tych wyliczeń byłaby negacją uchwał Spółdzielni co nie było przedmiotem tego postępowania.

Należy również wskazać, że powództwo nie zasługiwało na oddalenie na podstawie art. 5 k.c. Wprawdzie przez wiele lat Spółdzielnia nie potrafi uporać się z problemem uregulowania stanu prawnego umożliwiającego wywiązanie się Spółdzielni z zawartych umów między innymi z pozwanymi o ustanowienie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu co generuje dużą ilość spraw sądowych wnoszonych na przestrzeni ostatnich 6 lat do Sądu to jednak zastosowanie art. 5 k. c. przerzucałoby całą odpowiedzialność za ten stan rzeczy na Spółdzielnię i byłoby to nie obiektywne. Sąd w niniejszym postępowaniu nie oceniał przyczyn braku porozumienia między Spółdzielnią a m.st. stoł. Warszawa Dotychczasowe nieuregulowanie stanu prawnego gruntu nie może uwalniać pozwanych - zobowiązanych od uregulowania należności wynikających z prawa spółdzielczego i wewnętrznych regulacji Spółdzielni.

Zwolnienie pozwanych z obowiązku uiszczania kosztów eksploatacyjnych spowoduje że skutki finansowe takiego rozstrzygnięcia odczują wszyscy członkowie spółdzielni albowiem reszta spółdzielców musiałaby ponosić koszty utrzymania nieruchomości pozwanych , które Spółdzielnia na nich rozłoży.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k. p. c obciążając nimi pozwanych .

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
Świadczy
SEKRETARZ SĄDOWY
Maria Ciesielska

