



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Bogusława Jarmołowicz-Łochańska

Sędziowie: SO Zbigniew Podedworny (sprawozdawca)

SO Agnieszka Wiśniewska

Protokolant: st. sekr. sąd. Urszula Widulińska

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie

przeciwko Zbigniewowi Sarata i Zofii Maciejewskiej-Sarata

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

z 12 czerwca 2015 r., sygn. akt II C 830/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza od Zbigniewa Sarata i Zofii Maciejewskiej-Sarata solidarnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie kwotę 12.419,50 (dwanaście tysięcy czterysta dziewiętnaście, 50/100) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, oddala powództwo w pozostałej części i zasądza od Zbigniewa Sarata i Zofii Maciejewskiej-Sarata solidarnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie kwotę 2.717 (dwa tysiące siedemset siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu”;
2. oddala apelację w pozostałej części;
3. zasądza od Zbigniewa Sarata i Zofii Maciejewskiej-Sarata solidarnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie kwotę 2.500 (dwa tysiące pięćset) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej;
4. nakazuje ściągnąć od Zbigniewa Sarata i Zofii Maciejewskiej-Sarata solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 5.668,48 (pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt osiem, 48/100) zł tytułem tymczasowo poniesionych wydatków w postępowaniu odwoławczym.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność

STARSZY SEKRETARZ SĄDU

Elżbieta Zoltrzeuska

Sygn. akt V Ca 3322/15

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie wniosła przeciwko Zbigniewowi Saracie oraz Zofii Maciejewskiej-Saracie o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 12 419,50 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze z siedzibą w Warszawie przeciwko Zbigniewowi Saracie oraz Zofii Maciejewskiej-Saracie o zapłatę.

Rozstrzygnięcie powyższe zapadło w oparciu o następujące ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy:

Dnia 20 kwietnia 2001 r. pozwany Zbigniew Sarata, będący członkiem powodowej spółdzielni, wpisanym do rejestru pod numerem 3872, otrzymał przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej w segmencie S-I przy ul. Lanciego 9B, na warunkach własnościowych.

Dom jednorodzinny pozwanych znajdował się w segmencie posadowionym na gruncie, którym powodowa Spółdzielnia włada na podstawie umowy dzierżawy zawartej 2 października 1997 r. z ówczesnym właścicielem gruntu. Obecnie właścicielem gruntu jest miasto stołeczne Warszawa.

W „zobowiązaniu” z 20 kwietnia 2001r. pozwany Zbigniew Sarata zobowiązał się m.in. do uiszczania opłat za użytkowanie lokalu co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca poczynszy od dnia postawienia mu lokalu do dyspozycji.

Powodowa Spółdzielnia naliczała pozwanemu Zbigniewowi Saracie opłaty za eksploatację i utrzymanie domu jednorodzinnego zgodnie z uchwałami rady nadzorczej powódki: 30/2013 z 21 listopada 2013r. oraz 9/2014 z 25 sierpnia 2014r. Za okres od 1 stycznia 2014r. do 1 października 2014r. powódka naliczyła w/w pozwanemu opłaty w łącznej wysokości 12 419,50 zł.

Dnia 31 sierpnia 2014 r. powódka wystosowała do pozwanego Zbigniewa Saraty przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 9222,78 zł tytułem zaległych opłat za eksploatację i utrzymanie domu jednorodzinnego.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Zdaniem Sądu *meriti* powódka nie ustanowiła

skutecznie na rzecz pozwanych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego ani odrębnej własności lokalu, a tym samym pozwani nie byli obowiązani do pokrywania kosztów eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 1, ust. 2 lub ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Powyższe, jak wskazuje Sąd Rejonowy, wynika z treści art. 213 § 1 prawa spółdzielczego, który stanowi, iż spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje członkom spółdzielni mieszkaniowej w budynkach stanowiących jej własność. Tym samym własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego (oraz do domu jednorodzinnego) jako ograniczone prawo rzeczowe mogło obciążać, zgodnie z treścią tego przepisu, wyłącznie nieruchomość spółdzielni (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2002r., III CZP 11/02). Skoro spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do „praw na rzeczy cudzej”, a rzeczą cudzą jest w tym wypadku własność budynku „idąca” za własnością gruntu lub wieczystym użytkowaniem gruntu (art. 48 k.c. oraz art. 235 § 1 k.c.), to spółdzielnia musi być właścicielem budynku, w którym ma zostać ustanowione to prawo. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło powstać zatem wyłącznie w budynku posadowionym na gruncie stanowiącym własność spółdzielni bądź oddanym jej w użytkowanie wieczyste, co w przedmiotowym stanie faktycznym nie miało miejsca.

Ponadto, zdaniem Sądu Rejonowego, pozwany nie przysługuje również ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Jak wynika bowiem z niekwestionowanych wyjaśnień stron, spółdzielnia od wielu lat nie czyni nic by uzyskać prawo do gruntu, którego właścicielem jest Miasto. Pełnomocnik powódki oświadczył, iż Miasto odmawia przeniesienia na spółdzielnię prawa do gruntu. W tych okolicznościach trudno mówić by pozwany przysługiwała choćby ekspektatywa odrębnej własności lokalu, skoro brak jest realnej, prawnej i faktycznej perspektywy jego ustanowienia.

Odnosząc się do wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, Sąd Rejonowy wskazał, że wniosek ten był spóźniony, gdyż spór pozwanych ze spółdzielnią co do wysokości należnych jej opłat trwa od dłuższego czasu, i spółdzielnia winna ten dowód powołać już w pozwie. Po wtóre wskazał, że przy tak ogólnikowej tezie dowodowej, jaką sformułowała powódka, nie można było uznać by dowód ten był przydatny w świetle art. 227 k.p.c. Niezależnie od tego Sąd Rejonowy dodał, że powódka dochodziła w postępowaniu uproszczonym opłat z tytułu przysługującego pozwany prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Sąd orzeka w granicach pozwu - art. 321 § 1 k.p.c., co oznacza że nie może wyjść również poza okoliczności faktyczne uzasadniające roszczenie,

a w postępowaniu uproszczonym zmiana powództwa przez choćby zmianę podstaw faktycznych roszczenia nie jest dopuszczalna zgodnie z art. 505⁴ § 1 k.p.c.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgadza się powódka, zaskarżając je w całości.
Wyrokowi zarzuciła naruszenie:

a. art. 4 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że pozwani nie byli zobowiązani do pokrywania kosztów eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni; ewentualnie, w razie ustalenia, że do pozwanych nie znajduje zastosowania powyższy przepis, powódka zarzuciła naruszenie:

b. art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w zw. z art. 690 k.c. i 694 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sytuacji gdy z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwani zajmują lokal należący do powódki bez żadnego tytułu prawnego.

Ponadto, zaskarżonemu wyrokowi powódka zarzuciła naruszenie przepisów postępowania tj.:

- c. art. 505⁷ k.p.c. poprzez przeprowadzenie niniejszego postępowania bez pominięcia przepisów o postępowaniu uproszczonym, pomimo że zaistniały ku temu przesłanki, co miało istotny wpływ na wynik niniejszego postępowania;
- d. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż dowód z opinii biegłego był spóźniony i w związku z tym niewłaściwe jego pominięcie, co miało istotny wpływ na wynik niniejszego postępowania;
- e. art. 278 k.p.c. poprzez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, co miało istotny wpływ na wynik niniejszego postępowania.

Podnosząc zarzuty przedstawione powyżej powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 12.419,50 zł., wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem zaległych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej przy ulicy Lanciego 9B, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji, celem orzeczenia co do istoty sprawy. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania w obu instancjach, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wniesli o jej oddalenie w całości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Wobec braku w apelacji zarzutów odnośnie prawidłowości ustalenia stanu faktycznego, Sąd Okręgowy przyjmuje stan ustalony przez sąd I instancji za własny, z tym, że wobec uznania zasadności zarzutu naruszenia art. 227 kpc w zw. z art. 217 § 2 kpc art. 278 kpc wymaga on uzupełnienia.

Przypomnienia wymaga, że powodowa spółdzielnia wniosła o rozpoznanie sprawy w postępowaniu upominawczym. Niemniej już w pozwie zastrzegła, że w razie skutecznego wniesienia sprzeciwu wnieść będzie o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem weryfikacji prawidłowości kwoty dochodzonej pozwem. Wniosek ten zgłosiła zaś wprost w odpowiedzi na sprzeciw (k. 77).

Podstawą prawną pominięcia spóźnionych dowodów jest art. 206 § 6 kpc. Z przepisu tego jednak wprost wynika, że dowodem spóźnionym nie może być uznany dowód wnioskowany w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym złożonym przed pierwszym posiedzeniem wyznaczonym na rozprawę. Niewątpliwie odpowiedź na sprzeciw od nakazu zapłaty spełnia wymogi takiego pisma przygotowawczego. Twierdzenie Sądu Rejonowego o spóźnionym złożeniu wniosku dowodowego jest więc oczywiście błędne.

Wnioskowi dowodowemu nie można również przypisać nadmiernej ogólnikowości, skoro jego przedmiotem była weryfikacja prawidłowości naliczonych opłat. Nie można powódki obciążać obowiązkiem przewidywania, jakiego rodzaju zarzuty przedstawi w procesie strona pozwana. Opłaty były wyliczone na podstawie uchwał organów spółdzielni, która dysponowała również dokumentacją księgową i rachunkową.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uzupełnił materiał dowodowy poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości Gabrieli Rudnickiej – Wąs na okoliczność weryfikacji prawidłowości naliczania opłat eksploatacyjnych dochodzonych pozwem. Biegła wskazała, po zbadaniu treści uchwał – planów gospodarczo-finansowych spółdzielni za lata 2013-2014, regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody, a także dokumentacji zebranej w sprawie. Według wyliczeń biegłej należność powódki wobec pozwanych wynosi 12738,88 zł, a więc jest nieznacznie wyższa od kwoty dochodzonej pozwem (opinia k. 235-265, opinia uzupełniająca – k. 358- 592, ustne wyjaśnienie opinii - k. 664-666). W ocenie Sądu

Okręgowego opinia ta została sporządzona w sposób rzetelny, zgodny z wiedzą fachową, logiczny wewnętrznie i powinna być wykorzystana jako podstawa orzekania.

Zarzuty pozwanych do opinii uznać należy za nieuzasadnione.

Ze względu na zakres zarzutów pozwanych do wyliczenia dołączonego do pozwu i zakres tezy dowodowej określonej biegłą przez Sąd Okręgowy do akt z przyczyn technicznych nie mogła być dołączona cała dokumentacja księgowa i rachunkowa powodowej spółdzielni za okres objęty pozwem. Biegła miała możliwość zapoznania się z pełną dokumentacją i zgodnie z jej twierdzeniem zapoznała się z nią. Dostęp do dokumentacji mieli również pozwani i ich pełnomocnik, którzy zostali powiadomieni przez biegłą o terminie jej czynności, a ponadto pozwani mogli się z nią zapoznać samoistnie jako strony stosunku prawnego łączącego ich ze spółdzielnią.

Ponadto poza sporem był, wskazany również przez biegłą, fakt, że spółdzielnia złożyła za lata 2013 i 2014 sprawozdania finansowe, których prawidłowość nie została zakwestionowana przez biegłych rewidentów, którzy sprawozdania te poddali ocenie w zakresie rzetelności i jasności sytuacji majątkowej i finansowej w aspekcie zgodności z prawem i przyjętymi zasadami rachunkowości. Dlatego też ponowne badanie wszystkich dokumentów źródłowych przy braku konkretnych zarzutów pozwanych stanowiłoby swoistą lustrację lustracji, co uznać należy za całkowicie zbędne i niepotrzebnie zwiększające koszty postępowania.

Oдноśnie rozliczenia podatku od nieruchomości biegła przekonująco wyjaśniła, że pomimo pobierania opłat z tego tytułu na podstawie stawki z roku poprzedniego do listopada każdego roku, to następnie dokonywana jest korekta tej opłaty i rozliczenie nadpłaty lub niedopłaty.

W pełni przekonujące jest też wyjaśnienie oдноśnie potrzeby zgromadzenia rezerwy finansowej ze względu na proces sądowy pomiędzy spółdzielnią a m. st. Warszawą oдноśnie wysokości czynszu za dzierżawę terenu.

Oдноśnie kosztów konserwacji domofonów ma rację biegła wskazując na różnicę pomiędzy instalacją a konserwacją domofonu. Ponadto spółdzielnia wskazała, że koszt konserwacji domofonu dotyczył domofonu przy altance śmietnikowej, którego z pewnością pozwani nie zakładali.

Zgodnie z wyjaśnieniami powódki, którym należy dać wiarę opłata za centralne ogrzewanie ustalana jest na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych. Niezrozumiałe jest więc, dlaczego biegła księgowa miałaby badać, czy strych jest w rzeczywistości ogrzewany.

Pozwani nie mogą żądać bezwzględnego rozliczenia za okres objęty pozwem, gdyż mają prawny obowiązek uiszczania opłat zgodnie z uchwałami spółdzielni. Wynika to z treści art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi, iż różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania i eksploatacji w roku następnym. W ten sposób ustawa sankcjonuje sposób rozliczenia kosztów stosowany przez spółdzielnię.

Sposób rozliczenia podatków wynika również z powyższej zasady. Zarzuty pozwanych byłyby uzasadnione jedynie wówczas, gdyby spółdzielnia dysponowała informacją o wysokości podatku przed uchwaleniem planu finansowego na dany rok.

Odróżnienie powierzchni mieszkalnej w budynkach wielorodzinnych i powierzchni całkowitej w domach jednorodzinnych przy naliczaniu różnych opłat jest zasadne, gdyż mieszkańcy tych drugich mogą korzystać z całej powierzchni swych budynków z wyłączeniem osób trzecich.

Prawidłowo biegła ustaliła wysokość opłat za miejsce postojowe. Niezrozumiałe są natomiast zarzuty pozwanych, gdyż powinni oni ponosić koszty utrzymania lokalu, w którym znajdują się miejsca postojowe i ponosić opłaty za utrzymanie tego lokalu iłożyć na fundusz remontowy.

Wbrew twierdzeniom pozwanych biegła osobno rozliczyła zużycie wody (rozliczane kwartalnie) z kosztami jej podgrzania (rozliczane rocznie).

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione co do wysokości.

Powództwo jest uzasadnione również co do zasady ze względu na skuteczność zarzutów naruszenia prawa materialnego - art. 4 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niezależnie od zarzutów apelacji – art. 4 ust. 3 tej ustawy. Dodać jedynie należy, że przepisy te mają zastosowanie do domów jednorodzinnych na podstawie art. 2 ust. 3 usm, nakazującego stosować do nich przepisy ustawy dotyczące lokali.

Zgodnie z art. 4 ust. 3 i 4 usm od chwili postawienia domu do dyspozycji pozwanych byli oni zobowiązani do uiszczania na rzecz spółdzielni opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 tego artykułu na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego dom oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Niewątpliwie przedmiotowy budynek jest eksploatowany przez pozwanych i generuje określone koszty, które powinni ponieść pozwani.

Korzystając z budynku pozwani spełniają warunek określony w art. 4 ust. 1, 3 i 4 usm.

Niezależnie od powyższego nie sposób zgodzić się z Sądem Rejonowym, iż pozwanym nie przysługuje ekspektatywa prawa rzeczowego wynikająca z faktem przydziału na ich rzecz domu jednorodzinnego, równoznacznego z umową zawartą przez nich ze spółdzielnią, co jest jedną z przesłanek roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie prawa rzeczowego (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12). Przedwczesne wydaje się przy tym rozstrzyganie na tym etapie, czy dotyczy to prawa własności, czy ograniczonego prawa rzeczowego. Sam upływ czasu od chwili dokonania przydziału nie może skutkować uznaniem, że ekspektatywa taka wygasła, skoro uzyskanie użytkowania wieczystego nieruchomości zależy od powódki i m. st. Warszawy. Ich zaniechania nie mogą skutecznie wpływać na istnienie roszczeń osób o ustanowienie prawa do nieruchomości, które nie mają wpływu na powstanie w/w prawa. Strony łączy więc stosunek obligacyjny

Niewątpliwie natomiast nieruchomość, na której wzniesiono budynek przydzielony pozwanym wchodzi w skład mienia spółdzielni jako przedmiot dzierżawy (inne prawo majątkowe zaliczające się do mienia spółdzielni w rozumieniu art. 44 kc). Dom jednorodzinny pozwanym został więc wzniesiony na gruncie wchodzącym w skład mienia spółdzielni, wobec czego nie jest wymagana osobna umowa pomiędzy spółdzielnią a właścicielem gruntu odnośnie zarządzania nieruchomością (art. 1 ust. 5 usm).

Roszczenie powódki jest więc również zasadne co do wysokości.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał za zasadne roszczenie powódki za wyjątkiem roszczenia odsetkowego, którego bieg rozpoczyna się od daty doręczenia odpisu pozwu (art. 481 § 1 kc).

Przy orzekaniu Sąd Okręgowy przeoczył, iż powódka cofnęła powództwo co do kwoty 743,40 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w związku z wpłatą tej kwoty w grudniu 2014 r. (k. 637).

Z tych względów Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 386 § 1 kpc jak w sentencji, orzekając o kosztach postępowania na mocy art. 98 § 1 kpc (opłata od apelacji i koszty zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej), nakazując jednocześnie ściągnięcie od pozwanym tymczasowo poniesionych kosztów postępowania w postaci wynagrodzenia biegłej na mocy art. 2 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność

STARSZY SEKRETARZ SĄDU

Beata Zakrzewska