



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, Wydział I Cywilny,

w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Aleksandra Orzechowska-Sobolewska

Protokolant: sekretarz sądowy Monika Marjańska

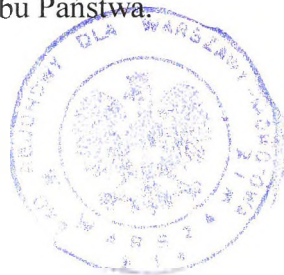
po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2021 roku w Warszawie, na rozprawie sprawy

z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie

przeciwko Zbigniewowi Saracie, Zofii Maciejewskiej-Saracie

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa - kasy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie kwotę 957,55 zł (dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych i pięćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo z rachunku Skarbu Państwa.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem świadczy

ZASTĘPCA KIEROWNIKA SEKRETARIATU
I Wydziału Cywilnego
Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

Wys
Bartosz Kłus

Uzasadnienie

Pozwem z dnia 21 grudnia 2017 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych Zbigniewa Saraty i Zofii Maciejewskiej-Saraty kwoty 10.047,69 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że na podstawie przydziału z 2001 r. pozwanym przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu rodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej, położonego przy ul. Lanciego 9b w Warszawie, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Powód wskazał, że pozwani są z powyższego tytułu obowiązani do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na rzecz powoda, zgodnie z postanowieniami statutu powoda. Powód wskazał, że pozwani uporczywie nie uiszczają ww. opłat. Żądanie pozwu obejmuje roszczenie z powyższego tytułu za okres od 15 lipca 2017 r. do 15 grudnia 2017 r. (*pozew k. 2-4*).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa wskazując, że przydział, na który powołuje się powód, jest nieważny z mocy prawa, gdyż w chwili jego wydania Spółdzielnia nie miała prawa własności gruntu pod budynkiem ani prawa użytkowania wieczystego. Ponadto pozwani wskazali, że powód nie przedstawił żadnych dokumentów potwierdzających faktycznie ponoszone wydatki związane z zamieszkiwanym przez pozwanych segmentem przy ul. Lanciego 9b. Pozwani zakwestionowali prawidłowość dokonywanych przez powoda naliczeń opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego. (*sprzeciw od nakazu zapłaty k. 46-50*).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 sierpnia 1997 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie zawarła ze Zbigniewem Saratą umowę, na podstawie której zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej o powierzchni całkowitej wraz z poddaszem użytkowym i garażem wynoszącej 188,75 m², zlokalizowanego na działce o powierzchni około 210 m², położonego w Warszawie przy ul. Lanciego. W powyższej umowie 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. (*umowa z załącznikami k. 58-62*).

Pozwani w dniu 20 kwietnia 2001 r. otrzymali przydział ww. domu. W pkt 2 załącznika do przydziału pozwani zobowiązali się do uiszczania opłat za użytkowanie lokalu co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Dom, którego pozwani otrzymali przydział, posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 4/1 z obrębem 1-11-05 w Warszawie, stanowiącej własność m.st. Warszawy. W dniu 2 października 1997 r. powodowa Spółdzielnia zawarła z m.st. Warszawą umowę na 29-letnią dzierżawę ww. gruntu. Umowa została zawarta w oparciu o uchwałę nr 401 Rady Gminy Warszawa Ursynów. Pismem z dnia 27 stycznia 1998 r., skierowanym do Rady Gminy Warszawa Ursynów, Wojewoda Warszawski stwierdził, że ww. uchwała Rady Gminy Warszawa Ursynów narusza prawo i wniósł o reasumpcję tej uchwały. (*przydział k. 14, zobowiązanie k. 15, pismo Urzędu m.st. Warszawy k. 51, umowa dzierżawy k. 63-65, pismo Wojewody Warszawskiego k. 66*).

Dom jednorodzinny przy ul. Lanciego 8b w Warszawie ma powierzchnię 193,08 m² i wchodzi w skład nieruchomości nr 9 zabudowanej segmentami jednorodzinnymi o ogólnej powierzchni 3.080,32 m². Zgodnie z postanowieniami § 13 ust. 1 statutu Spółdzielni, obowiązującego od 20 maja 2015 r., do uczestniczenia 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 obowiązani są członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby niebędący członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. (*statut Spółdzielni k. 16-21*)

W dniu 12 grudnia 2016 r. Rada Nadzorcza powodowej Spółdzielni uchwaliła Plan gospodarczo-finansowy SM „Przy Metrze” na rok 2017, który to dokument stanowił Załącznik nr 1 do uchwały nr 25/2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni. Załącznik nr 2 do ww. uchwały stanowiło zestawienie wysokości zmienionych stawek opłat. (*Plan gospodarczo-finansowy SM „Przy Metrze” na rok 2017 k. 22-37, 104-120, zestawienie wysokości zmienionych stawek opłat k. 37v-38, uchwała nr 25/2016 Rady Nadzorczej powodowej Spółdzielni k. 103*).

Powodowa Spółdzielnia naliczała pozwanym opłaty za eksploatację i utrzymanie domu jednorodzinny zgodnie z uchwałami rady nadzorczej powódki: nr 29/2017 z 29 maja 2017 r. oraz nr 12/2015 z 23 lutego 2015 r. Za okres od 15 lipca 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. powód naliczył pozwanym opłaty w łącznej wysokości 9.925,33 zł oraz odsetki za zwłokę

w łącznej kwocie 127,25 zł. Powyższe naliczenie było prawidłowe pod względem rachunkowym, tj. z uwzględnieniem stawek opłat wynikających z ww. uchwał rady nadzorczej Spółdzielni i zgodnie z regulaminem Spółdzielni. (*uchwała rady nadzorczej Spółdzielni nr 29/2017 z 29 maja 2017 r. k. 237-238, uchwała rady nadzorczej Spółdzielni nr 12/2015 z 23 lutego 2015 r. k. 242, załącznik do deklaracji D-ZJ k. 243-244, informacje o wysokości opłat za lokal k. 235, k. 245, rozliczenie kosztów zużycia wody k. 246, informacja dla użytkowników lokali mieszkalnych k. 239, wniosek z załącznikiem k. 240-241, karta kontowa k. 39, opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu spółdzielni mieszkaniowych i zarządzania nieruchomościami k. 214-226, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu spółdzielni mieszkaniowych i zarządzania nieruchomościami płyta k. 354*).

Pismem z dnia 21 listopada 2017 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 8.409,03 zł (w tym 80,32 zł z tytułu odsetek) tytułem zaległych opłat za eksploatację i utrzymanie domu jednorodzinnego, w terminie 7 dni od doręczenia wezwania. Wezwanie zostało doręczone pozwanym w dniu 28 listopada 2017 r. (*wezwanie do zapłaty k. 40, zpo k. 40v*).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o treść wyżej wymienionych dokumentów, uznając te dowody za wiarygodne. W oparciu o dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu spółdzielni mieszkaniowych i zarządzania nieruchomościami Sąd ustalił, że dokonane przez powoda naliczenia opłat za eksploatację i utrzymanie domu jednorodzinnego były prawidłowe pod względem rachunkowym, tj. z uwzględnieniem stawek opłat wynikających z uchwał rady nadzorczej Spółdzielni i zgodnie z regulaminem Spółdzielni. W oparciu o powyższy dowód Sąd nie poczynił natomiast ustaleń faktycznych w przedmiocie rzeczywistej wysokości zadłużenia pozwanych wobec powodowej Spółdzielni. Należy bowiem podkreślić, że Spółdzielnia nie przedstawiła biegłemu dokumentacji źródłowej potwierdzającej rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty związane z eksploatacją nieruchomości zamieszkiwanej przez pozwanych oraz nieruchomości wspólnej. W konsekwencji powyższego zaniechania powoda, biegły nie dokonał porównania wyników wyliczeń ww. rzeczywiście poniesionych kosztów z kosztami ustalonymi przez organy Spółdzielni w uchwałach o naliczaniu opłat. Tymczasem to właśnie na powyższą okoliczność został dopuszczony dowód z opinii biegłego sądowego, co wynika wprost z sentencji postanowienia Sądu z dnia 10 września 2018 r. (*k. 187v*). W ustnej opinii uzupełniającej biegły sądowy przyznał, że nie oglądał żadnych faktur potwierdzających koszty ponoszone

przez Spółdzielnię na utrzymanie nieruchomości pozwanych i nieruchomości wspólnej (*plyta k. 354*).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu, jako nieudowodnione co do wysokości.

W ocenie Sądu, powód nie udowodnił zasadności naliczania od pozwanych dochodzonych pozwem opłat. Na poparcie żądania pozwu Spółdzielnia przedstawiła jedynie kopie uchwał Rady Nadzorczej powoda w sprawie zmian opłat eksploatacyjnych oraz kartę kontową pozwanych, będące dokumentami prywatnymi w rozumieniu art. 245 k.p.c. Należy podkreślić, że do wykazania wysokości roszczenia powód był zobowiązany dyspozycją przepisów art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c. Ponadto, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem na gruncie art. 4 ust. 8 u.s.m. ciężar udowodnienia zasadności zmiany, ale też wysokości żądanych opłat w ogóle spoczywa na spółdzielni i to w każdym procesie, w którym obowiązany do uiszczania opłat je zakwestionuje (*vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 17.11.2004 r., sygn. akt IV CK 220/04*).

W oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, że powód nie wykazał zasadności powództwa. Odmienne stanowiska w powyższym zakresie nie uzasadnia fakt przeprowadzenia na wniosek powoda dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność weryfikacji prawidłowości dokonanego przez Spółdzielnię naliczenia zadłużenia pozwanych w stosunku do powódki (*postanowienie k. 187v*). Jak już bowiem wskazano we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia, Spółdzielnia nie przedstawiła biegłemu dokumentacji źródłowej potwierdzającej rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty związane z eksploatacją nieruchomości zamieszkiwanej przez pozwanych oraz nieruchomości wspólnej. Nie ulega przy tym wątpliwości, że to powodowa Spółdzielnia powinna wykazać inicjatywę dowodową w powyższym zakresie - wynika to z art. 6 k.c., a także z treści postanowienia Sądu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego - Sąd polecił bowiem biegłemu zapoznanie się w siedzibie Spółdzielni z dokumentami źródłowymi dokumentującymi rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu eksploatacji nieruchomości (k. 187v). Podczas wizyty biegłego w siedzibie Spółdzielni, powód nie przedstawił biegłemu żadnych faktur, zleceń, rachunków ani innych dokumentów źródłowych potwierdzających wysokość ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów eksploatacyjnych, związanych z nieruchomością zamieszkiwaną przez pozwanych. Na skutek powyższego biegły sporządził opinię ograniczającą się do weryfikacji prawidłowości naliczeń opłat od pozwanych wyłącznie pod względem rachunkowym, przyjmując za punkt

odniesienia opłaty wyliczone w oparciu o stawki ustalone przez organy Spółdzielni. Tymczasem przedmiotem sporu w niniejszej sprawie było właśnie to, czy powyższe opłaty, odgórnie narzucone pozwanym przez Spółdzielnię, odpowiadały rzeczywiście ponoszonym przez Spółdzielnię wydatkom na nieruchomości pozwanych. Pozwani konsekwentnie kwestionowali bowiem prawidłowość powyższych wyliczeń, zarzucając, że naliczane przez Spółdzielnię opłaty są ustalane w oderwaniu od realnie ponoszonych kosztów.

Mając zatem na względzie, że powodowa Spółdzielnia nie złożyła do akt sprawy ani nie przedstawiła biegłemu w swojej siedzibie stosownych dokumentów do analizy, uniemożliwiając obiektywną weryfikację zasadności wysokości naliczanych od pozwanych opłat, Sąd uznał, że Spółdzielnia nie udźwignęła spoczywającego na niej w tej sprawie ciężaru dowodu. W celu wykazania zasadności swojego roszczenia powód powinien wykazać się inicjatywą dowodową polegającą na złożeniu do akt sprawy dokumentów źródłowych (ewentualnie przedstawieniu tych dokumentów biegłemu w siedzibie Spółdzielni) umożliwiających weryfikację zgodności naliczonych od pozwanych opłat z rzeczywistymi kosztami ponoszonymi przez Spółdzielnię. Tymczasem powodowa Spółdzielnia, po zapoznaniu się z pisemną opinią biegłego sądowego, sporządzoną bez weryfikacji treści dokumentów źródłowych, oświadczyła, że nie zgłasza zarzutów do opinii (k. 267). Z uwagi na zasadę kontradiktoryjności procesu oraz fakt, że powód jest reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, Sąd uznał, że w niniejszej sprawie nie było podstaw do dopuszczania dowodów przez Sąd z urzędu.

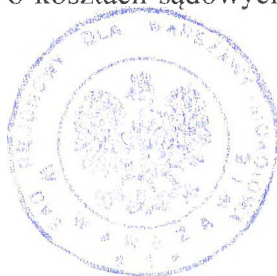
Należy zaakcentować, że analogiczne do powyższego stanowisko co do ciężaru dowodu w zakresie wysokości roszczenia dochodzonego przez Spółdzielnię, zaprezentował Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 sierpnia 2020 r. wydanego w sprawie o sygn. akt V Ca 275/19, toczącej się pomiędzy tymi samymi stronami, co niniejsza sprawa, w przedmiocie takich samych roszczeń Spółdzielni wobec pozwanych, za inny okres. Uzasadniając uchylenie wyroku Sądu I instancji uwzględniającego powództwo Spółdzielni w tamtej sprawie, Sąd Okręgowy wskazał, że „przedmiotem sprawy nie było ustalenie, czy Spółdzielnia pobierała opłaty zgodnie ze swoimi uchwałami, lecz czy odpowiadały one rzeczywistym kosztom eksploatacji. W orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że członek spółdzielni mieszkaniowej może, w procesie wytoczonym przeciwko niemu przez spółdzielnię o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, kwestionować wysokość tych opłat na tej podstawie, że zostały one zawyżone w stosunku do rzeczywistych kosztów eksploatacji (vide uchwała SN z 17 kwietnia 1989 r. III CZP 29/89 oraz uchwała SN z 5 grudnia 1991 r. III CZP 127/91). Obecnie taka możliwość została

zagwarantowana przez ustawodawcę wprost w art. 4 ust. 8 u.s.m., z którego wynika, że członkowie spółdzielni oraz właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej (...). Nie budzi też wątpliwości dalsza okoliczność, że w związku z obowiązywaniem zasady prowadzenia przez spółdzielnie mieszkaniowe działalności bezwynikowej (...) wysokość opłat eksploatacyjnych obciążających członka spółdzielni (właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni) powinna być powiązana z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na poszczególne lokale (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 1990 r. III CZP 31/90).” (wyrok SO z uzasadnieniem k. 334-342).

Reasumując powyższe, Sąd uznał, że powód nie udowodnił zasadności żądania pozwu, albowiem nie wykazał, że opłaty, którym byli obciążani pozwani odpowiadały rzeczywistym kosztom eksploatacji. Dlatego Sąd oddalił powództwo (pkt 1 wyroku).

Wobec nieudowodnienia przez powódkę roszczenia co do wysokości, Sąd uznał za zbędne badanie zasadności drugiego z podniesionych przez pozwanych zarzutów, dotyczącego tego, że z winy powodowej Spółdzielni od ponad 20 lat nie jest uregulowany stan prawny domu, w którym zamieszkują pozwani oraz gruntu, na którym dom ten jest posadowiony.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie nakazania pobrania od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwoty 957,55 zł (pkt 2. wyroku), stanowiącej wydatki poniesione tymczasowo z rachunku Skarbu Państwa na wynagrodzenie przyznane biegłemu sądowemu za sporządzenie opinii w zakresie przekraczającym zaliczkę uiszczoną przez powoda, znajduje oparcie w przepisach art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem świadczy
ZASTĘPCA KIEROWNIKA SEKRETARIATU
I Wydziału Cywilnego
Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

Bartosz Ktys
Bartosz Ktys