

Sygn. akt II C 438/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach II Wydział Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący SSO Katarzyna Banko

Protokolant Bogumiła Brzezinka

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2015 roku w Rybniku

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum w R.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta R.

o zapłatę

1. oddala powództwo;
2. zasądza od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum w R. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Katarzyna Banko

Sygn. akt II C 438/14

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum, pozwem o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, wniosła o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa- Prezydenta Miasta R. kwoty 123.320,66 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 30 lipca 2013 r. do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych oraz kwoty 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że strony są współwłaścicielami nieruchomości położonej w R. przy ul. (...). Spółdzielnia mieszkaniowa na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.) wykonuje zarząd stanowiącą jej współwłasność nieruchomością wspólną, zaś Skarb Państwa jest właścicielem wyodrębnionych lokali znajdujących się na wyżej opisanej nieruchomości. W myśl art. 4 ust. 4 u.s.m. właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach. Obowiązki te zobowiązani wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni. Zaś wysokość opłat ustalana jest przez radę nadzorczą powódki.

Zdaniem powódki, pozwany nie wywiązywał się z obowiązków, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Wobec powyższego powódka wystawiła w dniu 22 lipca 2013 r. fakturę VAT nr (...) obejmującą opłaty, o których mowa w art. 4 ust 4 u.s.m. za okres od 01.07.2010 r. do 31.06.2013 r., zakreślając termin płatności na

7 dni od dnia odbioru faktury tj. do dnia 29 lipca 2013 r. Pozwany nie zapłacił dochodzonych należności, zwracając się o przesunięcie terminu zapłaty do dnia 30 września 2013 r., uzasadniając to koniecznością analizy dokumentów oraz zwiększeniem dotacji celowej od Wojewody (...). Ponieważ pozwany nie dokonał płatności w wyznaczonym terminie wynikającym z wystawionej faktury, powódka zaważwała go w dniu 30 lipca 2013 r. do próby ugodowej. Jednakże na posiedzeniu Sądu w dniu 11 lutego 2014 r. nie doszło do zawarcia ugody między stronami. Następnie powódka dnia 9 lipca 2014 r. wezwała pozwanego do zapłaty dochodzonych należności, jednakże do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiścił dochodzonej kwoty.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 5 września 2014 r., sygn. akt II Nc 68/14, Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. nakazał pozwanemu, aby zapłacił powódce kwotę 123.320,66 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 30.07.2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 5.158,75 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3.617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Zapłaty należało dokonać w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wnieść w tym terminie sprzeciw.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta R. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, w sprzeciwie od nakazu zapłaty, wniósł o uchylenie nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. z dnia 5 września 2014 r., oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa- Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa, według norm przepisanych. Ponadto pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia na zasadzie art. 118 kc oraz zarzut zasadności zmiany opłat eksploatacyjnych na podstawie art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i jednocześnie wniósł o ustalenie, że zmieniona wysokość tych opłat jest nieuzasadniona.

Zdaniem pozwanego żądanie zgłoszone w niniejszej sprawie jest bezpodstawne i nieudowodnione, zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Pozwany zakwestionował ustalone przez powódkę zobowiązanie pozwanego z tytułu opłat oraz zasadność zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych. W pierwszej kolejności pozwany podniósł, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum działała z naruszeniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności z treścią art. 4 ust. 7 poprzez brak informowania właściciela lokali użytkowych o wysokości opłat eksploatacyjnych, wysokościach opłat na fundusz remontowy oraz ich zmianach. Pozwany aż do dnia wezwania do zapłaty z dnia 15 lipca 2013 r. nigdy nie został pisemnie poinformowany przez zarząd Spółdzielni Centrum o podejmowanych uchwałach przez radę nadzorczą w przedmiocie wysokości opłat eksploatacyjnych oraz ich zmianach. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 7 u. s. m. o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Powódka nigdy nie przedstawiła stronie pozwanemu kalkulacji wysokości opłat, jak również nie przekazała pisemnego uzasadnienia zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych. Wątpliwości budzi również sposób poinformowania pozwanego o rzekomych zaległościach za okres z góry za trzy lata wstecz. Powódka bowiem nie zawiadamiała pozwanego w przedmiocie powstania jakiegokolwiek zaległości w danym roku kalendarzowym, jak również o zmianie wysokości opłat. W związku z powyższym pozwany kwestionuje na zasadzie art. 4 ust. 8 u.s.m. zasadność zmiany wysokości opłat tak co do zasady, jak i wysokości. Z treści załączonych do wezwania do zapłaty uchwał rady nadzorczej wynika jedynie wysokość dotychczasowej opłaty eksploatacyjnej podstawowej, opłaty eksploatacyjnej na fundusz remontowy oraz jej kwotowa zmiana. Brak jest natomiast wykazania poszczególnych składników opłaty eksploatacyjnej podstawowej, nie sposób zatem dokonać jakiegokolwiek weryfikacji wysokości opłaty pod względem rzetelności, celowości i przejrzystości wydatków. Trudno zatem uznać, iż dochodzona kwota do zapłaty jest rzeczywiście należna i uzasadniona, a nadto udowodniona. Ponadto, z uwagi na fakt, iż powódka nigdy nie poinformowała Skarbu Państwa o wysokościach opłat eksploatacyjnych i zmianach ich wysokości, pozwany nie mógł zakwestionować ich wysokości, jak również nie mógł wystąpić z wnioskiem o przedstawienie kalkulacji opłaty eksploatacyjnej.

Ponadto zdaniem pozwanego, odrębna własność 6 lokali użytkowych, które są własnością Skarbu Państwa, została ustanowiona na podstawie jednostronnego oświadczenia złożonego w dniu 27 sierpnia 1997 r. przez właściciela tj. (...) S. A. w R.. Zaś w dniu 29 czerwca 2000 r. (...) Spółka (...) w R. zawarła ze Skarbem Państwa umowę przeniesienia

własności nieruchomości na okoliczność czego sporządzono akt notarialny Rep. A nr (...). Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, iż odrębna własność lokali użytkowych została ustanowiona na podstawie art. 7 ustawy o własności lokali uchwalonej w dniu 24 czerwca 1994 r.

Istotne jest również to, że w dniu 25 lipca 2014 r. Skarb Państwa skierował do powódki prośbę o wyszczególnienie, kwotowo lub procentowo, jakie koszty wchodzi w skład opłaty eksploatacyjnej ustalonej w wysokości łącznej 3,21 zł. Zapytanie miało na celu uzyskanie informacji o wysokości kosztu zarządu. W odpowiedzi spółdzielnia poinformowała, iż wyszczególnienie wydatków objęte przepisem art. 14 ustawy o własności lokali nie ma zastosowania przy nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni wobec czego nie podała szczegółowej informacji w tym zakresie. Dodatkowo pozwany zauważa, że nie jest zobowiązany do zapłaty opłaty eksploatacyjnej na fundusz remontowy, albowiem nie jest właścicielem lokali mieszkalnych, a jedynie użytkowych. Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia mieszkaniowa tworzy fundusz na remonty mieszkań (fundusz remontowy). Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W tym stanie rzeczy w ocenie Skarbu Państwa nie jest on zobowiązany do zapłaty opłat na fundusz remontowy, gdyż nie jest właścicielem odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Odnosząc się do wniesionego sprzeciwu, powódka podniosła, że powyższe twierdzenia nie zasługują na uwzględnienie. Podkreśliła, że po pierwsze wniesienie sprzeciwu powoduje, iż nakaz zapłaty traci moc, a więc nie zachodzi podstawa do jego uchylecia. Po wtóre ustalenia zasadności zmienionej wysokości opłat winno być rozpatrywane w odrębnym postępowaniu wytoczonym przez pozwanego, ewentualnie w niniejszym postępowaniu jako powództwo wzajemne, czego pozwany w niniejszej sprawie jednak nie uczynił. Wynika to bowiem bezpośrednio z art. 4 ust. 8 u.s.m., w którym to przepisie ustawodawca wskazał, iż zasadność zmiany opłaty można kwestionować występując bezpośrednio na drogę sądową.

Powódka podkreśliła, że okoliczność, iż pozwany stał się podmiotem odrębnej własności lokali przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie powoduje, iż do zarządu nieruchomością wspólną w okolicznościach niniejszej sprawy stosować należy przepisy ustawy o własności lokali. W zakresie zaś obowiązku wnoszenia opłat z art. 4 ust. 4 i art. 6 ust. 3 u.s.m. powódka podniosła, że właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni. Natomiast art. 6 ust. 13 stanowi, iż spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy również właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni.

Powódka nie miała również obowiązku doręczania kopii uchwał organów spółdzielni ustalających stawki opłat. Mając na uwadze powyższe uznać należy, iż obowiązek zapłaty należności dochodzonych pozwem nie wymagał wcześniejszego wzywania, czy też informowania pozwanego. Natomiast jeśli chodzi o zmianę wysokości opłat, to powódka zawiadamiała podmioty, o których mowa w art. 4 ust. 4 u.s.m., o zmianie wysokości stawek i jej przyczynach poprzez wywieszanie na budynkach stosownych zawiadomień. Zdaniem strony powodowej ustawodawca nie wprowadził wymogu pisemnego zawiadamiania osób obowiązanych do wnoszenia opłat o zmianach wysokości stawek, formę pisemną zastrzegł wyłącznie dla uzasadnienia takiej zmiany. Dodatkowo na uwagę zasługuje fakt, iż pozwany nie zwracał się o przedstawienie kalkulacji opłat dochodzonych niniejszym pozwem i zdaniem powódki nie może w niniejszym postępowaniu kwestionować zasadności zmian. Zaś powódka i tak pismem z dnia 26 marca 2014 r. poinformowała o zmianie wysokości opłat podając uzasadnienie i kalkulację stawki. Odnosnie zaś funduszu remontowego, to zgodnie z utrwalonym orzecznictwem obowiązek świadczenia na ten fundusz obciąża oprócz członków spółdzielni, także właściciele lokali nie będących członkami spółdzielni i obowiązek ten ma charakter normatywny, a nie umowny. Nie doszło również do przedawnienia roszczenia, bowiem powódka

zawezwała pozwanego do próby ugodowej, którą to okoliczność wykazano w pozwie jako czynność przerywającą bieg przedawnienia.

Sąd ustalił, co następuje:

Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum i pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta R., wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej dotyczącej gospodarki nieruchomościami, są współwłaścicielami nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą (...). Powódka wykonuje zarząd stanowiącą jej współwłasność nieruchomością wspólną, zaś pozwany zlecił zarządzanie jego częścią nieruchomości Zarządowi (...) w R..

Dowód: wypis z księgi wieczystej (...) k. 11-23; rejony SM Centrum k. 182-189; zeznania świadka J. G. 00:17:43 protokół z dnia 24.03.2015 r. k. 206; zeznania świadka A. A. 00:28:02 protokół z dnia 24.03.2015 r. k. 206; zeznania świadka J. D. 00:40:35 protokół z dnia 24.03.2015 r. k. 206.

Odrębna własność 6 lokali użytkowych została ustanowiona na podstawie jednostronnego oświadczenia złożonego w dniu 27 sierpnia 1997 r. przez właściciela, tj. (...) S. A. w R.. Lokale użytkowe znajdują się w nieruchomości budynkowej posadowionej na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa a oddane (...) S. A. w wieczyste użytkowanie do dnia 5 grudnia 2089 r. Zgodnie z treścią aktu notarialnego, Rep. A nr 11390/97 z dnia 31 grudnia 1997 r., (...) S. A. w R. przekazała nieodpłatnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum prawo wieczystego użytkowania działek o łącznej powierzchni 4149,32 m² wraz ze znajdującym się na nich budynkiem mieszkalnym, stanowiącym odrębną nieruchomość (vide § 3 umowy przekazania nieruchomości). Równocześnie w nieruchomości budynkowej została wyodrębniona własność 6 lokali użytkowych, jako odrębna nieruchomość dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste. Właścicielem tych nieruchomości lokalowych była (...) S. A. w R.. W dniu 25 września 1998 r. aktem notarialnym Rep. A nr 12.314/98 dokonano sprostowania umowy nieodpłatnego przekazania nieruchomości w zakresie obszaru przekazanej nieruchomości, w wielkości 0.22.14 ha (dwadzieścia dwa ary i czternaście metrów kwadratowych).

Dowód: akt notarialny Rep. A (...) z 31.12.1997 r. k. 79-83; akt notarialny Rep. A (...) z 25.09.1998 r. k. 84-86.

W dniu 29 czerwca 2000 r. aktem notarialnym Rep. A nr (...), (...) S. A. w R. zawarła ze Skarbem Państwa-reprezentowanym przez Prezydenta Miasta R. (wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej) umowę przeniesienia własności nieruchomości. Przeniesienie dotyczyło odrębnej własności nieruchomości lokalowych wraz ze związanymi z własnością tych nieruchomości udziałami w prawie wieczystego użytkowania gruntu o pow. 2.214 m² oraz udziałami w częściach wspólnych budynku, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali (łącznie 6 lokali użytkowych wymienionych na stronie 2 aktu notarialnego). Skarb Państwa posiada udział wynoszący łącznie 1.650/10.000 części w nieruchomości wspólnej, zaś powódka udział w wysokości 3.883/10.000. Pozostałe udziały wynoszące 4.467/10.000 posiadają pozostali współwłaściciele nieruchomości.

Dowód: akt notarialny Rep. A (...) z 29.06.2000 r. k. 87-90.

Skarb Państwa- Prezydent Miasta R. zawarł umowy najmu lokalu użytkowego z następującymi podmiotami gospodarczymi:

- A. B. prowadzącą działalność pod nazwą (...), umowa zawarta na czas nieoznaczony od 25 stycznia 2012 r.;
- S. B. prowadzącą działalność pod nazwą Restauracja (...) sp. z o.o., umowa została zawarta na czas nieoznaczony od 1 września 2010 r.;
- M. B. i A. K. prowadzącymi działalność pod nazwą (...) spółka cywilna, umowa została zawarta na czas nieoznaczony od 4 września 2000 r.;

- M. O. prowadzącym działalność pod nazwą „Zakład optyczny”, umowa została zawarta na czas nieoznaczony od 4 września 2000 r.;
- M. G. (1), B. K. i M. G. (2) prowadzącymi działalność pod nazwą (...) spółka cywilna, umowa została zawarta na czas nieoznaczony od 4 września 2000 r.;
- M. K. prowadzącym działalność pod nazwą Firma (...), umowa została zawarta na czas nieoznaczony od 4 września 2000 r.;
- D. S. prowadzącym działalność pod nazwą (...) „DAR PLUS”, umowa została zawarta na czas nieoznaczony od 15 lutego 2007 r.;
- K. D. prowadzącą działalność pod nazwą Kwaciarnia (...), umowa została zawarta na okres od 1 czerwca 2011 r. do 31 maja 2021 r.

Najemcy, zgodnie z umowami najmu, są zobowiązani do zapłaty (oprócz opłaty czynszowej) kosztów związanych z eksploatacją, a w szczególności za: zimną wodę, odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości, energię elektryczną.

Dowód: umowy najmu lokalu użytkowego k. 91-123.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum, działając poprzez radę nadzorczą, ustalała wysokość stawek opłat eksploatacyjnych oraz na fundusz remontowy poprzez podejmowanie stosownych uchwał. Powódka zawiadamiała podmioty, o których mowa w art. 4 ust. 4 u.s.m., o zmianie wysokości stawek i jej przyczynach poprzez wywieszanie na budynkach stosownych zawiadomień.

Dowód: uchwały rady nadzorczej z 29.12.1999 r. k. 203, z 19.12.2000 r. k. 20, z 11.12.2007 r. k. 28-29, 12.01.2010 r. k. 30-31, 21.09.2010 r. k. 31-32, 15.02.2011 r. k. 33-34, 14.02.2012 r. k. 35-36, 19.02.2013 r. k.37-38; zeznania strony powodowej- M. M. 00:05:02 protokół z dnia 19.05.2015 r. k. 231v.

Strona powodowa przynajmniej od 2005 r. zwracała się do Prezydenta Miasta R. o zajęcie stanowiska w sprawie zarządu nieruchomością położoną w R. przy ul. (...) oraz z wnioskiem o partycypację w kosztach wykonanych remontów budynków mieszkalnych usytuowanych w tej nieruchomości. W roku 2012 Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum zwróciła się również do Wojewody (...) o partycypację w kosztach remontu elewacji przedmiotowego budynku mieszkalno-usługowego.

Dowód: korespondencja SM Centrum i (...) w/s zajęcia stanowiska k. 215-223, 234-237.

Następnie powódka wystawiła w dniu 22 lipca 2013 r. fakturę VAT nr (...) obejmującą opłaty, o których mowa w art. 4 ust 4 u.s.m. za okres od 01.07.2010 r. do 31.06.2013 r. określając termin płatności na 7 dni od dnia odbioru faktury tj. do dnia 29 lipca 2013 r. Pozwany nie zapłacił dochodzonych należności zwracając się jednocześnie o przesunięcie terminu zapłaty do dnia 30 września 2013 r. Prezydent Miasta R. uzasadnił to koniecznością analizy dokumentów oraz potrzebą zwiększenia dotacji celowej od Wojewody (...). Powódka nie wyraziła zgody na przesunięcie terminu płatności i zaważała w dniu 30 lipca 2013 r. pozwaną do próby ugodowej. Posiedzenie Sądu odbyło się dnia 11 lutego 2014 r. i nie doszło do zawarcia ugody między stronami.

Dowód: faktura VAT nr (...) z dnia 22.07.2013 r. k. 24; wezwanie do zapłaty z dnia 15.07.2013 r. k. 25-26; księgowe wyczerpanie opłat należnych za okres 01.07.2010-30.06.2013 r. k. 27, k. 204; pismo UM R. z 06.08.2013 r. k. 39, z 05.09.2013 r. k. 42, z 09.01.2014 r. k. 46, z 24.07.2014 r. k. 154; pismo SM Centrum z 14.08.2013 r. k. 40-41, z 09.10.2013 r. k. 43-45, z 14.01.2014 r. k. 47-50, z 26.03.2014 r. k. 149-151, z 28.08.2014 r. k. 152-153; przedsądowe wezwanie do zapłaty z 09.07.2014 r. k. 51; zaważanie do próby ugodowej z 30.07.2013 r. k. 52; zeznania świadka J.

G. 00:17:43 protokół z dnia 24.03.2015 r. k. 206; zeznania świadka A. A. 00:28:02 protokół z dnia 24.03.2015 r. k. 206; zeznania strony powodowej- M. M. 00:05:02 protokół z dnia 19.05.2015 r. k. 231v.

Powódka pismem z dnia 26 marca 2014 r. poinformowała pozwanego o zmianie wysokości opłat podając uzasadnienie i kalkulację stawki. Natomiast pismem z dnia 25 lipca 2014 r. pozwany skierował do powódki prośbę o wyszczególnienie, kwotowo lub procentowo, jakie koszty wchodzi w skład opłaty eksploatacyjnej ustalonej w wysokości łącznej 3,21 zł. W odpowiedzi spółdzielnia pismem z dnia 28 sierpnia 2014 r. poinformowała, iż wyszczególnienie wydatków objęte przepisem art. 14 ustawy o własności lokali nie ma zastosowania przy nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni wobec czego nie podała szczegółowej informacji w tym zakresie, poza wskazaniem treści przepisu art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dowód: pismo UM R. z 24.07.2014 r. k. 154; pismo SM Centrum z 26.03.2014 r. k. 149-151, z 28.08.2014 r. k. 152-153; faktury za opłatę abonamentową k. 125-140; zawiadomienia o zmianie wysokości opłat wraz z kalkulacją stawki eksploatacyjnej k. 155-159; faktury i potwierdzenia płatności za opłatę eksploatacyjną k. 190-193; zeznania świadka J. G. 00:17:43 protokół z dnia 24.03.2015 r. k. 206; zeznania świadka A. A. 00:28:02 protokół z dnia 24.03.2015 r. k. 206; zeznania świadka J. D. 00:40:35 protokół z dnia 24.03.2015 r. k. 206; zeznania strony powodowej- M. M. 00:05:02 protokół z dnia 19.05.2015 r. k. 231v.

Przy ocenie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd kierował się zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 kpc. Podejmując rozstrzygnięcie Sąd oparł się na dowodach z dokumentów oraz zeznaniach świadka i stron niniejszego postępowania. Przedstawionym dokumentom oraz informacjom w nich zawartym Sąd dał wiarę w całości, bowiem zgodność treści dokumentów z rzeczywistym stanem faktycznym nie została przez strony zakwestionowana w toku procesu. Sąd ustalił powyższy stan faktyczny również na podstawie zeznań stron oraz świadków: J. G., A. A. i J. D.. Zeznania świadków i przesłuchanie stron potwierdziły istotne okoliczności wynikające z dokumentów, zaś w pozostałym zakresie – zeznania te nie miały decydującego wpływu na rozstrzygnięcie, albowiem zgromadzone dowody (głównie z dokumentów) pozwoliły na wyjaśnienie sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Przepis art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. 2001, Nr 4, poz. 27), który wszedł w życie z dniem 24 kwietnia 2001 r., przewiduje w ust. 1 odpowiednie stosowanie, w zakresie nieuregulowanym w ustawie, do prawa odrębnej własności lokalu przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. Nr 85, poz. 388), jednakże z zastrzeżeniami wynikającymi z ust. 2 i 3. W ust. 2 przewidziano, że zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 oraz że przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Z ust. 3 omawianego przepisu wynika zaś, że przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26.

Z powyższych regulacji wynika jednoznacznie, że jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, to choćby pozostali współwłaściciele, a więc właściciele wyodrębnionych lokali nie byli członkami spółdzielni, to zarząd nieruchomością wspólną sprawuje spółdzielnia z mocy prawa i nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną ani o zebraniu właścicieli. Możliwe jest jedynie, zgodnie z art. 24¹ u.s.m., podjęcie przez większość właścicieli w budynku uchwały o poddaniu kwestii zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy o własności lokali. Jeżeli taka uchwała nie została podjęta, zarząd sprawuje spółdzielnia według zasad art. 27 aż do chwili, gdy w budynku zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, co skutkuje z mocy prawa stosowaniem przepisów ustawy o własności lokali, w tym o wspólnocie mieszkaniowej i zarządzie (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 09.02.2012 r., III CZP 89/11).

W niniejszej sprawie aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 29 czerwca 2000 r., (...) S. A. w R. zawarła ze Skarbem Państwa- reprezentowanym przez Prezydenta Miasta R. umowę przeniesienia własności nieruchomości. Przeniesienie dotyczyło odrębnej własności nieruchomości lokalowych wraz ze związanymi z własnością tych nieruchomości udziałami w prawie wieczystego użytkowania gruntu o pow. 2.214 m² oraz udziałami w częściach wspólnych budynku. Skarb Państwa posiada udział wynoszący łącznie 1.650/10.000 części w nieruchomości wspólnej, zaś powódka udział w wysokości 3.883/10.000. Pozostałe udziały wynoszące 4.467/10.000 posiadają pozostali współwłaściciele nieruchomości. Z powyższego wynika jednoznacznie, że na gruncie przepisu art. 27 ust. 2 u.s.m. zarząd przedmiotowymi nieruchomościami wspólnymi, z mocy ustawy, jest wykonywany przez Spółdzielnię Mieszkaniową Centrum. Na uwagę zasługuje tutaj fakt, że już w 2005 r. powódka kierowała pisma do pozwanego o zajęcie stanowiska w sprawie zarządu nieruchomością położoną w R. przy ul. (...), jednak pozwany nie uregulował wówczas tej kwestii ani nie zawarł, pomimo wniosku powódki, umowy w formie aktu notarialnego określającego sposób zarządu nieruchomością wspólną. Sąd Okręgowy wobec tego nie podzielił zarzutu pozwanego, że odrębna własność lokali użytkowych została ustanowiona na podstawie art. 7 ustawy o własności lokali i w związku z tym należy stosować do niniejszej sprawy regulacje przewidziane w tej ustawie.

Chybiony był też zarzut pozwanego przedawnienia roszczeń zgłoszonych w pozwie. Istota roszczeń majątkowych wyraża się m.in. w tym, że ulegają one przedawnieniu (art. 117 kc), co oznacza, że ten przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia (art. 117 § 2 kc). Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia, dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 3 lata (art. 118 kc). Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne (art. 120 § 1 zd. 1 kc). Zgodnie zaś art. 123 § 1 kc bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powoływanym do rozpoznawania lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju, przedsięwziętą bezpośrednio w celu m.in. zaspokojenia roszczenia.

Istotne w niniejszej sprawie jest to, że powódka wniosła do Sądu Rejonowego w Rybniku dnia 30 lipca 2013 r. wezwanie do próby ugodowej. Zatem bieg terminu przedawnienia biegł na nowo od dnia 11 lutego 2014 r., bowiem w tym dniu odbyło się posiedzenie Sądu, w trakcie którego nie doszło do zawarcia ugody między stronami. Co prawda okresem początkowy roszczenia, wynikającym z faktury VAT nr (...), są należności od dnia 01 lipca 2010 r., zaś wezwanie do próby ugodowej nadano w polskiej placówce operatora pocztowego dnia 30 lipca 2013 r. i w tym zakresie teoretycznie doszło do przedawnienia roszczenia (okres od 01.07.2013 r. do 29.07.2013 r.). Jednakże w praktyce fakt ten nie ma istotnego znaczenia w niniejszej sprawie, bowiem powództwo zostało oddalone z innej przyczyny.

Sąd Okręgowy nie podzielił także stanowiska powódki, że ustalenie zasadności zmienionej wysokości opłat winno być rozpatrywane w odrębnym postępowaniu wytoczonym przez pozwanego, ewentualnie w niniejszym postępowaniu jako powództwo wzajemne. Przepisy art. 4 u.s.m. ustalają wzajemne relacje majątkowe w zakresie pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, między spółdzielnią mieszkaniową a jej członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali albo innymi osobami posiadającym prawo odrębnej własności lokalu w budynku podlegającym zarządowi spółdzielczemu na podstawie tej ustawy. Przepis ten wprowadza w ust. 8 możliwość kwestionowania przez członków spółdzielni oraz właścicieli lokali bezpośrednio na drodze sądowej zasadności zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych.

W rezultacie art. 4 ust. 8 u.s.m. zawiera trzy istotne, częściowo od siebie niezależne unormowania. Po pierwsze, przesądza, że zmianę wysokości opłat można kwestionować bezpośrednio na drodze sądowej, niezależnie czy kwestionującym jest członek spółdzielni czy właściciel lokalu niebędący członkiem, co w praktyce oznacza, że nie wiążą w tym zakresie ewentualne uchwały organów spółdzielni. Po drugie, w razie wystąpienia na drogę sądową osoby kwestionujące wysokość zmiany ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Po trzecie, ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni. Na uwagę zasługuje to, że omawiany przepis nie rozstrzyga, w jakim terminie osoba uprawniona może zakwestionować zmianę opłaty. Ustawodawca nie wprowadził bowiem terminu na dochodzenie tego typu roszczeń.

Zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem oraz poglądami doktryny uprawnienie wynikające z omawianego uregulowania można realizować zarówno w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak i w procesie wytoczonym spółdzielni przez uprawnionego o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje, albo o zasądzenie zwrotu uiszczonej już należności. Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że jakkolwiek przepis art. 4 ust. 8 u.s.m. wprost odnosi się tylko do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, jednak niewątpliwie członek ma również prawo kwestionowania bezpośrednio na drodze sądowej ustalenia przez spółdzielnię jego zobowiązania z tytułu opłat. Podobnie jak przed wejściem w życie wskazanego przepisu, uprawnienie to nie jest uzależnione od uprzedniego uzyskania wyroku uchylającego uchwałę rady nadzorczej określającą zmianę wysokości opłat lub ustalającą ich wysokość, a można je realizować zarówno w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak i w procesie wytoczonym spółdzielni przez uprawnionego o zasądzenie zwrotu już uiszczonych należności albo w drodze powództwa o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje, przy zachowaniu pozostałych wymogów art. 189 kpc (vide wyrok z dnia 8 czerwca 2006 r., II CSK 37/06; uchwała SN z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06; wyrok SN z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 439/06; wyrok SN z dnia 17 listopada 2004 r., IV CK 215/04). Wobec powyższego Sąd uznał, że pozwany skutecznie zakwestionował zasadność zmian wysokości opłat za eksploatację podstawową i fundusz remontowy.

Sąd Okręgowy uwzględnił natomiast zarzut pozwanego, że Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum działała z naruszeniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności z treścią art. 4 ust. 7 poprzez brak informowania właściciela lokali użytkowych o wysokości opłat eksploatacyjnych, wysokości opłat na fundusz remontowy oraz ich zmianach.

Zgodnie z art. 4 ust. 4 u.s.m. właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Dalej, zgodnie z ust. 6⁴ spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat. Zaś ust. 7 stanowi, że o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum, działając poprzez radę nadzorczą, ustalała wysokość stawek opłat eksploatacyjnych oraz na fundusz remontowy poprzez podejmowanie stosownych uchwał. Jednakże podmioty, o których mowa w art. 4 ust. 4 u.s.m., zawiadamiała o zmianie wysokości stawek i jej przyczynach poprzez wywieszenie na budynkach stosownych zawiadomień. Zdaniem Sądu powódka nie uczyniła zadość wymaganiom ustawy poprzez brak należytego poinformowania właściciela lokali użytkowych o wysokości opłat eksploatacyjnych, wysokości opłat na fundusz remontowy oraz ich zmianach. Wnioskując bowiem poprzez argumentację a maori ad minus, a więc z uzasadnienia silniejszego na słabsze, należy uznać, że skoro przepisy ustawy nakazują czynić coś więcej, to tym bardziej nakazują czynić to w mniejszym zakresie lub stopniu. Oznacza to, że jeśli ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 4 ust. 7 wymaga, aby zmiana wysokości opłat była uzasadniana na piśmie, to tym bardziej wymaga żeby zawiadomienia o zmianie wysokości opłat były przez spółdzielnię również dokonywane pisemnie.

W trakcie zeznań strona powodowa podniosła dodatkowo, że pozwany nie interesował się zmianą stawek, zaś spółdzielnia przynajmniej od 2005 r. zwracała się do Prezydenta Miasta R. o zajęcie stanowiska w sprawie zarządu nieruchomością położoną w R. przy ul. (...) oraz z wnioskiem o partycypację w kosztach wykonanych remontów budynków usytuowanych w tej nieruchomości. Zarzut ten jednak nie może zostać uwzględniony z kilku przyczyn. Po pierwsze, zgodnie z art. 4 ust. 7 u.s.m. to spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić o zmianie wysokości opłat. Po drugie, zgodnie z art. 4 ust. 8 u.s.m. na spółdzielni spoczywa ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości

opłat. Po trzecie zaś nie można uwzględnić, że pisma kierowane przez powódkę od roku 2005 r. spełniały przesłanki wymagane ustawowo co do informowania o wysokości opłat, gdyż w swej treści zawierają tylko wnioski o zajęcie stanowiska w sprawie zarządu przedmiotową nieruchomością, zawarciem umowy w formie aktu notarialnego określającego sposób zarządu nieruchomością wspólną oraz partycypacją w kosztach remontu elewacji budynku. Pisma te bowiem nie określały ani stawek wysokości opłat, ani kalkulacji ich ustalenia, ani tym bardziej uzasadnienia. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że powódka nie przesyłała do pozwanego (czy też podmiotu mu podległego w zakresie zarządu nieruchomością wspólną dot. lokali użytkowych- Zarządu (...) w R.) wymaganych informacji, w tym informacji o podjętych uchwałach dotyczących zmiany wysokości stawki. Nie występowała też wcześniej z żądaniem zapłaty za podstawowe opłaty eksploatacyjne i fundusz remontowy. Nie można uznać, aby pisma wzywające do rozmów na temat zasad zarządu nieruchomością wspólną czyniły zadość wymaganiom ustawowym w tym zakresie. Dopiero pismem z dnia 15 lipca 2013 r. wezwała pozwanego do uiszczenia kwoty 123.320,66 zł za okres od 01.07.2010 r. do 31.06.2013 r. określając termin płatności na 7 dni od dnia odbioru faktury. Na uwagę zasługuje fakt, że dopiero wówczas spółdzielnia po raz pierwszy poinformowała pozwanego o konieczności płatności za opłaty eksploatacyjne i fundusz remontowy, załączając co prawda do pisma dotychczasowe uchwały rady nadzorczej i księgowo wyliczenie opłat należnych, jednak w dalszym ciągu nie przedstawiła uzasadnienia zmian wysokości poszczególnych opłat. Ponadto pozwany zwracał się do powódki o wyszczególnienie jakie koszty wchodzi w skład opłaty eksploatacyjnej. Powódka jeszcze pismem z dnia 28 września 2014 r. podnosiła, że nie ma obowiązku podania szczegółowej informacji w tym zakresie, odwołując się do przepisów art. 4 ust. 4 u.s.m. Sąd nie podziela tego stanowiska powódki. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 6⁴ spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat. Ponadto uprawniony może wystąpić do sądu o nakazanie przedstawienia takiej kalkulacji. Sama zaś kalkulacja powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia składników opłat, a także być rzeczowa, zrozumiała i wyczerpująca. W razie sporu ciężar przytoczenia i wykazania okoliczności uzasadniających wysokość opłat spoczywa na spółdzielni (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03.10.2014 r., V CNP 66/13).

Mając powyższe wywody na względzie, zdaniem Sądu Okręgowego żądanie powódki zgłoszone w niniejszej sprawie jest bezpodstawne i nieudowodnione, zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, i z tego powodu podlegało oddaleniu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc. Sąd zasądził od powódki na rzecz Skarbu Państwa- Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa w zw. z art. 99 kpc oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

R., dnia 22 czerwca 2015r. SSO Katarzyna Banko