

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 13 października 2020 r.

Powódka Spółdzielnia (...) w R. w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu skierowanym przeciwko pozwanemu W. B. domagała się zapłaty kwoty 12631,46 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty (k.1-2, 102).

W uzasadnieniu wskazano, iż pozwany posiada lokal mieszkalny o statusie odrębnej własności lokalu położony w C.. Pozwany nie jest członkiem Spółdzielni, niemniej zgodnie z art. 4 ust. 4,6 i 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, przeznaczonych do wspólnego korzystania. Kwota dochodzona pozwem wynika z braku uiszczenia przez pozwanego wskazanych opłat za okres od 1 maja 2015 r. do 31 grudnia 2017 r.

Nakazem zapłaty w 29 czerwca 2018 r., sygn. I Nc 2282/18 w całości uwzględniono żądanie pozwu. (k. 37)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany W. B. domagał się oddalenia powództwa (k. 39-42).

W uzasadnieniu podniesiono, iż powódka nie wykazała, że dochodzona przez nią kwota jest zgodna z uregulowaniami art. 4 ust. 4, 6 i 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zaś przedłożony do pozwu regulamin ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz dowody księgowe nie są potwierdzeniem, że pobierane opłaty są naliczane zgodnie z prawem, ponieważ regulamin jest oparty na statucie spółdzielni, który obowiązuje jedynie jej członków.

W piśmie z 28 września 2020 r. stanowiącym ostateczne stanowisko w sprawie powódka sprecyzowała żądanie pozwu domagając się zasądzenia kwoty 9 458,60 zł, z czego 2134 zł za 2015 r., 3986,66 zł za 2016 r. oraz 3625,94 zł za 2017 r.

Sąd ustalił, co następuje:

W. B. jest właścicielem na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej wraz z żoną B. B. wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. użytkowej 105,13 m⁽²⁾, położonego w C. przy ul. (...) obj. KW nr (...), z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej budynku i w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obj. KW nr (...) o pow. 0,1484 ha w 2561/10000 części, która to działka powstała z działki nr (...). W. B. nie jest członkiem Spółdzielni (...).

Dowód: bezsporne, nadto dokumenty w aktach spraw sygn. I C 12/13 i I C 2444/14

Zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni (...)na podstawie uchwały nr 31/ (...) „Regulaminem ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, opłat za użytkowanie lokali oraz zasad ustalania opłat i rozliczania kosztów dostawy mediów”, zarówno członkowie Spółdzielni, jak i właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w ponoszeniu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przy czym nie- członkowie ponoszą wydatki dotyczące utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach (osiedlach) oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, przy czym nie – członkowie ponoszą także inne koszty zarządu tych nieruchomości (§ 2 i 3 Regulaminu). Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są metr kwadratowy (dla opłat eksploatacyjnych, podatku od nieruchomości, funduszu remontowego i ubezpieczenia), ilość osób zamieszkałych w lokalu i mieszkanie (dla rozliczenia kosztów energii elektrycznej na klatkach schodowych, pomieszczeniach wspólnych, kosztów oświetlenia ulic (...), przeglądów okresowych, konserwacji instalacji gazowej i wodno – kanalizacyjnej oraz instalacji elektrycznej) - § 6 Regulaminu. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni obejmują koszty eksploatacji podstawowej (tj. podatek od

nieruchomości i podatek gruntowy, opłaty za wieczyste użytkowanie, ubezpieczenie, koszty konserwacji instalacji, koszty zarządu ogólnego, koszty utrzymania służby technicznej, koszty utrzymania mienia wspólnego, przeglądy okresowe i odpis na fundusz remontowy), koszty dostawy wody pitnej, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych, energii elektrycznej w piwnicach, na klatkach chodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku oraz koszty energii elektrycznej oświetlenia ulicznego na osiedlu (...) (§ 9 i 10 Regulaminu). Koszty utrzymania mienia wspólnego są rozliczane łącznie dla obu osiedli (§ 19 Regulaminu). Spółdzielnia sporządza corocznie plan kosztów zarządu ogólnego, plan kosztów utrzymania mienia wspólnego obejmując osiedla w C. i R., plan kosztów utrzymania służby technicznej dot. osiedla (...), plan kosztów utrzymania w C. wyodrębnionej nieruchomości stanowiącej własność powoda, z uwagi na okoliczność, iż tylko powód w budynku nr (...) nie jest członkiem Spółdzielni. Wskazane plany kosztów są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w drodze uchwał. Po zakończeniu roku sporządzane są natomiast sprawozdania, w których ustala się wykonanie poszczególnych planów kosztów, ewentualną nadwyżkę bądź stratę, która jest uwzględniana w kolejnym planie na następny rok – sprawozdania te również są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą w drodze uchwał.

Dowód: regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi opłat za użytkowanie lokali oraz zasad ustalania opłat i rozliczania kosztów dostawy mediów – k. 17-28; uchwała nr 21/ (...) – k. 29, bezsporne

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. W. B. uiszczył na rzecz Spółdzielni (...) tytułem opłat 1925,29 zł, w 2016 r. - 1129,15 zł, zaś w 2017 r. - 1831,80 zł. Łącznie w latach 2015-2017 W. B. wpłacił do Spółdzielni 4886,24 zł. Pismem z 26 marca 2018 r. Spółdzielnia (...) wezwała W. B. do zapłaty zaległości w kwocie 12 631,46 zł z tytułu niezapłaconych opłat eksploatacyjnych. Należny według Spółdzielni (...) czynsz wyniósł za miesiące styczeń i luty 2016 r. po 266,82 zł, zaś od marca do grudnia 2016 r. po 304,47 zł, co łącznie dało 3698,66 zł. W 2017 r. według Spółdzielni wysokość czynszu wynosiła 304,47 zł miesięcznie, zaś w marcu i sierpniu wystąpiła dopłata w związku z rozliczeniem wody i energii elektrycznej w wysokości odpowiednio 49,35 zł i 77,05 zł. Tym samym wysokość czynszu za 2017 r. wyniosła 3625,94 zł.

Dowód: dowody księgowe konta – k. 4-6; zeznania pozwanego W. B. – protokół rozprawy z 2 czerwca 2020 r. – k. 84; kartoteka lokatora – k. 105-107; wezwanie do zapłaty – k. 9

Między stronami toczyły się już postępowania o zapłatę związane z czynszem pobieranym przez Spółdzielnię (...). Wyrokiem z 29 grudnia 2017 r., sygn. akt I C 2444/14 tut. Sąd Rejonowy zasądził na rzecz W. B. od Spółdzielni (...) kwotę 1710,98 zł z odsetkami ustawowymi od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem nadpłaty za czynsz w 2014 r., którego wysokość obliczona i pobierana przez spółdzielnię z naruszeniem uregulowań dotyczących kosztów, które obciążają osoby niebędące członkami spółdzielni. Z kolei w sprawie toczącej się z powództwa Spółdzielni (...) przeciwko W. B. wyrokiem z 21 listopada 2019 r., sygn. akt III Ca 602/18, Sąd Okręgowy w Nowym Sączu zmienił wyrok tut. Sądu Rejonowego z 10 maja 2018 r., sygn. akt I C 12/13, w ten sposób, że oddalił powództwo w całości.

Dowód: bezsporne, nadto dokumenty w aktach spraw sygn. I C 12/13 (III Ca 602/18) i I C 2444/14

Powyzszy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, których autentyczność i treść nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez strony. Ponadto w zakresie ustaleń faktycznych dotyczących wpłat dokonanych przez pozwanego tytułem czynszu za okres objęty żądaniem pozwu Sąd oparł się na zeznaniach pozwanego W. B.. Zeznania te oceniono jako wiarygodne, gdyż korelowały wpłatami odnotowanymi w przedłożonej przez powodową Spółdzielnię kartotece lokatora.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę żądania pozwu stanowił art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2020.1465 t.j.) – dalej zwana: 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. Wedle ust. 6⁴ ust. 4 u.s.m. spółdzielnia ma obowiązek przedstawienia osobom uprawnionym (m.in. właścicielom lokali) imiennej kalkulacji. W piśmiennictwie przyjmuje się, że „kalkulacja powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia składników opłat, a ponadto powinna być m.in. rzeczowa (dotyczyć istotnej treści związanej z ustaloną przez spółdzielnię wysokością opłat), zrozumiała [...] oraz wyczerpująca (wszechstronna, dokładna, gruntowna), a nie ogólnikowa.” (A. Stefaniak [w:] *Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [w:] Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, wyd. XIV, Warszawa 2018, art. 4.)*

W niniejszej sprawie bezsporne jest, że pozwany W. B. jest właścicielem lokalu, z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej, znajdującej się w zarządzie Spółdzielni (...). Oś sporu między stronami koncentrowała się natomiast wokół zasadności oraz wysokości czynszu obliczonego przez spółdzielnię. Pozwany zakwestionował roszczenie powódki, wskazując, że przedłożone przez nią dokumenty nie wykazały, że dochodzona pozwem kwota jest zasadna.

W ocenie Sądu argumentacja pozwanego jest trafna. Powódka nie wykazała bowiem swojego żądania - jej twierdzenia odnośnie zaległości pozwanego z tytułu opłat nie zostały udowodnione, choć powinność taka ciążyła na spółdzielni z mocy art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. W postępowaniu cywilnym to na powodzie spoczywa obowiązek wykazania faktów, z których wywodzi dochodzone roszczenie - co do zasady i wysokości, zaś obowiązek dowodowy pozwanego obejmuje fakty tamujące lub niweczące roszczenie powoda. Zgodnie natomiast z art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zasadą jest zatem, że Sąd dokonuje ustaleń na podstawie materiału zaoferowanego przez strony. Co prawda sąd ma możliwość dopuszczenia dowodu niezgłoszonego przez stronę, jednakże regulacja ta ma ona charakter wyjątkowy i nie może być stosowna z oderwaniem od zasady kontrydiktoryjności i równości stron w procesie. W piśmiennictwie wskazuje się, że „z art. 232 wynika zasada, że to strony, a nie sąd, powinny przedstawiać materiał pozwalający poczynić ustalenia faktyczne, z których wywodzą skutki prawne. Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik procesu (wyrok SN z 7.10.1998 r., II UKN 244/98, OSNAPiUS 1999/20, poz. 662), jak również nie jest jego rzeczą zarządzanie dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok SN z 17.12.1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997/6–7, poz. 76) (M. Sieńko [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I, red. M. Manowska, Warszawa 2020, art. 232*). Reguły te powinny znaleźć zastosowanie zwłaszcza w przypadku, gdy strona, na której spoczywa ciężar dowodowy jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, zaś przeciwnik występuje w procesie samodzielnie. W przeciwnym razie aktywność dowodowa sądu mogłaby być odczytana jako rażące naruszenie zasady równości stron.

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy zauważyć należy, że powódka nie zaoferowała dowodów pozwalających na ustalenie, że dochodzone przez nią kwoty mieszczą się w katalogu kosztów, które zgodnie z art. 4 ust. 5 u.s.m. powinien ponosić właściciel lokalu. Brak jest bowiem jakiejkolwiek informacji jakie składniki kosztów składają się na wyliczone przez powoda kwoty dochodzone pozwem. Nie przedstawiono także żadnych dowodów potwierdzających wysokość kosztów obciążających pozwanego. Dowodami takimi nie są przedstawione przez spółdzielnię kartoteki lokatora, czy wydruki księgowo z konta. Dokumenty te mają bowiem charakter prywatny i zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała złożyła oświadczenie o zawartej w nich treści. Rzeczą strony powodowej – wobec zaprzeczenia twierdzeniom przez pozwanego - było udowodnienie, co składa się na

dochodzoną kwotę poprzez przedstawienie dokładnego rozliczenia, z którego wynikałoby jakie konkretnie należności powinny obciążać pozwanego oraz podstawy obliczenia ich wysokości. Były to konkretne uchwały o wysokości prognozowanych zaliczek, z wyszczególnieniem jakie należności konkretnie obejmują, rozliczenia faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów utrzymania i uchwały rozliczenia te zatwierdzające. To na Spółdzielni spoczywa ciężar wykazania prawidłowości ustalenia żądanej od członka należności (por. wyrok SN z 17.11.2004 r., IV CK 215/04). Dokumenty te powinny pozwalać na obiektywną kontrolę prawidłowości oszacowania wielkości kosztów eksploatacji, tj. wykazywać wysokość kosztów poniesionych na utrzymanie nieruchomości, np. rachunków, faktur, pokwitowań wypłat. Takich źródeł dowodowych Spółdzielnia (...) nie przedstawiła. Bezsprornie pozwany zapłacił na poczet kosztów należnych Spółdzielni w latach 2015 – 2017 kwotę 4886,24 zł. Strona powodowa nie wykazała żadnym dowodem by za okres od 1 maja 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku należały się jej od pozwanego koszty wyższe niż te, które zostały uprzednio uiszczone. W konsekwencji roszczenie w zakresie kwoty, której powódka ostatecznie domagała się (tj. 9 458,60 zł) nie zasługiwało na uwzględnienie, wobec czego Sąd w pkt II oddalił powództwo w tej części.

Odnosnie do żądania pozwu obejmującego kwotę ponad 9358,60 zł Sąd przyjął, że powódka w piśmie 6 sierpnia 2020 r. cofnęła pozew w tym zakresie (k. 91). Stosownie do art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Brak było podstaw do uznania, że cofnięcie to jest niedopuszczalne z uwagi na sprzeczność z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzanie do obejścia prawa. Wobec tego po myśli art. 355 k.p.c. Sąd w pkt I wyroku umorzył postępowanie ponad kwotę 9358,60 zł.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwany nie wnosił o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, zaś wszystkie koszty, jakie powstały w sprawie poniósł powód, który przegrał proces w całości, dlatego też w pkt III wyroku Sąd orzekł o obciążeniu kosztami procesu strony powodowej.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować uzasadnienie,
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda,
3. K.. 14 dni

5 listopada 2020 roku