

Sygnatura akt I C 10/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Ostrołęce I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Domian
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Radecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 listopada 2015 r. w O.

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum w O.**

przeciwko W. B. (1)

o zapłatę

orzeka:

1. oddala powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 10/15

UZASADNIENIE

W dniu 2.01.2015r. Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum w O. wniosła pozew przeciwko W. B. (1) o zapłatę kwoty 11 428,62 z wraz z odsetkami ustawowymi: od kwoty 985,50 zł od 1.05.2011r. do dnia zapłaty; od kwoty 1.144,44 zł od 1.05.2011r. do dnia zapłaty; od kwoty 1.971,00 zł od 1.07.2012 r. do dnia zapłaty; od kwoty 2.818,50 zł od 14.05.2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 4.509,18 zł od 15.06.2014 r. do dnia zapłaty. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Powódka wyjaśniła, że na żadaną kwotę składają się opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr ewid. działki (...), położonej w O. przy ul. (...). Powódka oświadczyła, że ponosi opłaty z tego tytułu mimo, że powinien je ponosić W. B. (1), który korzysta z tego gruntu. Powódka przyznała, że pozwany wskazywał na brak znajomości podstaw faktycznych i prawnych do obciążania go tą opłatą, jednakże jej zdaniem informacje te powinien uzyskać od właściciela gruntu – Miasta O..

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego. Oświadczył, że nie będąc członkiem powodowej spółdzielni posiada w jej zasobach spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w postaci budynku usługowego przy ul. (...) w O.. Pozwany nie kwestionował obowiązku ponoszenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu co do zasady, ale wskazał, że ponosi je w części przypadającej na jego lokal w ramach opłat eksploatacyjnych, które regularnie uiszcza. Podkreślił, że

powódka nie odpowiedziała na jego zastrzeżenia związane z obciążaniem go opłatą poza opłatami eksploatacyjnymi. Ponad powyższe zarzuty zakwestionował również obciążenie go w fakturze nr (...) dodatkowo 23% podatkiem VAT.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa położona w O. przy ul. (...), oznaczona nr ewidencyjnym działki (...), o pow. 0,0657 ha, stanowi własność Miasta O. i jest przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum w O.. W. B. (1), nie będący członkiem wskazanej spółdzielni, posiada w jej zasobach spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, położonego na tej nieruchomości. Lokal W. B. (1) jest jedynym lokalem na przedmiotowej nieruchomości gruntowej i jednocześnie budynek, w którym znajduje się ten lokal zajmuje całą nieruchomość gruntową. /bezsporne; odpis kw (...) k. 25 - 29/

Opłatę roczną za użytkowanie powyższego gruntu Prezydenta Miasta O. ustalił w wysokości: 985,50 zł za 2011 r., 1971 zł od 1.01.2012 r., 2818,50 zł od 1.01.2013 r. i 3666,00 zł od 1.01.2014 r. / dowód: wypowiedzenie oferty k. 23 – 24/

Posiadacze własnościowego prawa do lokalu użytkowego w zasobach spółdzielni do 2010r. obciążani byli opłatą eksploatacyjną w wysokości 1,80 zł /m² powierzchni użytkowej, która to opłata obejmowała również należną część opłaty za użytkowanie wieczyste. Od 1.07.2011 r. do 2014 r. w dalszym ciągu wszyscy pozostali – oprócz W. B. (1) - posiadacze własnościowego prawa do lokalu użytkowego w zasobach spółdzielni zostali obciążeni opłatą eksploatacyjną w tej samej wysokości, uwzględniającą opłatę za użytkowanie wieczyste. Jedynie W. B. (1) - jako posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego - został obciążony opłatą za użytkowanie wieczyste działki nr (...) w wysokości ustalonej przez Prezydenta Miasta O. (k. 23-24), a ponadto został zobowiązany do uiszczania opłaty eksploatacyjnej w wysokość 1,80 zł/m².

/ dowód: informacja k. 133, uchwała nr 2 z 25.03.2013 r. k. 134, uchwała nr 26 z 27.12.2011 k. 135, załącznik nr 3 do uchwały k. 135v, uchwała nr 4 z 23.03.2011 r. k. 136, załącznik nr 2 do uchwały k. 137, uchwała nr 9 z 28.05.2010 k. 138, uchwała nr 26 z 28.12.2009 k. 139, załącznik nr 1 do uchwały nr 26 k. 140, załącznik nr 2 do uchwały nr 26 k. 141, informacja w sprawie funduszu remontowego k. 142, uzasadnienie zmiany wysokości opłat za użytkowanie wieczyste k. 143/

Wysokość opłaty za używanie lokali w pozycji eksploatacja bieżąca od 1.1.2012r. dla wyodrębnionych (odrębnej własności) lokali użytkowych wynosi 1,75 m zł/m². (tabela k. 112)

Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum w O. wystawiła w dniu 12.04.2011 r. faktury VAT o nr (...), w których obciążała W. B. (1) opłatą za użytkowanie wieczyste mienia spółdzielni w kwocie (...),44 oraz opłatą za użytkowanie wieczyste gruntu w kwocie 985,50 zł. Następnie w dniu 25.06.2012 r. spółdzielnia wystawiła fakturę VAT nr (...) z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu na kwotę 1971 zł.

W dniu 29.05.2013 r. wystawiła z tego tytułu fakturę nr (...) na kwotę 2818,50 zł. W dniu 24.06.2014r. spółdzielnia wystawiła fakturę VAT nr (...) obciążająca W. B. (1) opłatą za użytkowanie wieczyste gruntu w kwocie 4509,18 zł, w tym podatkiem VAT w wysokości 843 zł. Ostatnia faktura została skorygowana o wysokość podatku VAT. /faktury VAT nr (...) k. 18, 1467 k. 19, nr 590 k. 20, nr 412 k. 21/

Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum w O. wezwała W. B. (1) w pismach z 25.07.2013r, 22.10.2013r. i z 11.02.2014 r. do zapłaty kwot z ww. faktur; bezskutecznie. / wezwania do zapłaty k. 15 – 17/

W związku z otrzymanymi fakturami VAT i wezwaniami do zapłaty W. B. (1) w piśmie z 21.02.2014r. zwrócił się do Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum w O. o wyjaśnienie podstawy faktycznej i prawnej wystawiania obciążających go faktur. W odpowiedzi pełnomocnik spółdzielni poinformował W. B. (1), że obciążanie opłatami za użytkowanie wieczyste jest „zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa”. Jednocześnie pełnomocnik oświadczył, że do 2011r. opłata za użytkowanie wieczyste stanowiła składnik opłaty eksploatacyjnej, jednakże obecnie W. B. (1)

obciąża kwota wskazana na fakturze, gdyż taką kwotą obciążona jest nieruchomości, na której znajduje się wyłącznie jego lokal. /pismo W. B. k. 14, pismo pełnomocnika spółdzielni k. 12 – 14/

Z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum w O. przeciwko W. B. (1) toczyły się przed Sądem Okręgowym w Ostrołęce pod sygn. akt IC 71/10 i IC 968/10 sprawy o zapłatę z tytułu opłat eksploatacyjnych. We wskazanych postępowaniach dopuszczone zostały dowody z opinii biegłego z zakresu rachunkowości, który ustalił m. in, że w skład opłat eksploatacyjnych obciążających W. B. (1) wliczone są również opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu. /dowód: opinia z akt I C 968/10 k. 36 – 75, opinia z akt I C 71/10 k. 76 – 103, wyrok SO w Ostrołęce z 23.11.2012 r. z uzasadnieniem sygn. akt I C 968/10 k. 104– 108/

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powódki wskazane w pozwie nie zasługuje na uwzględnienie – jako nieudowodnione.

Powództwo opierało się na twierdzeniu powoda, że opłata za użytkowanie wieczyste od 2011r. nie jest wliczana do opłaty eksploatacyjnej (którą pozwany uiszcza) i z tego powodu powódka wystawiła oddzielne faktury, obciążając pozwanego opłatą za użytkowanie wieczyste. Bezsporne było, że pozwany co do zasady jest zobowiązany do uiszczania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, na której znajduje się jego lokal. Pozwany twierdził jednak, że powinien ją ponosić na tych samych zasadach, co pozostali posiadacze lokali użytkowych w zasobach spółdzielni, w wysokości przypadającej na jego lokal.

Rzeczą powoda w realiach niniejszej sprawy – stosownie do treści art. 6 kc – było udowodnienie, że po pierwsze - opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie stanowi składnika opłaty eksploatacyjnej (którą pozwany jest obciążany odrębnie i którą uiszczył za okresy wskazane w pozwie) i przede wszystkim, że pozwany jest zobowiązany do uiszczania opłaty za użytkowanie wieczyste – poza opłatą eksploatacyjną.

W ocenie Sądu powód nie udowodnił, że pozwany jest zobowiązany do zapłaty kwoty dochodzonej w pozwie, bowiem nie udowodnił, że powód nie płaci opłaty za użytkowanie wieczyste w ramach opłaty eksploatacyjnej (czynszowej), ani nie udowodnił z czego wynika zmiana sposobu obciążenia pozwanego opłatą za użytkowanie wieczyste, a nawet jeśli nastąpiła – czy nastąpiła skutecznie w stosunku do pozwanego.

W myśl art. 71 ust. 1 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2015.1774), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Zgodnie z art. 4 ust. 1¹ z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. 2013.1222 ze zm.; dalej: usm), osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

Sąd podziela stanowisko, że w skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wchodzi m. in. opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów. (por. Ewa Bończak - Kucharczyk, Komentarz do ustawy o własności lokali, lex 2012). Opłata za użytkowanie wieczyste gruntu obciąża także posiadacza lokalu użytkowego w zasobach spółdzielni - zgodnie jednak z powołaną powyżej regulacją - jedynie w części przypadającej na dany lokal. W niniejszej sprawie strony zgodnie twierdziły, że do 2011r. opłata za użytkowanie wieczyste gruntów wliczana była w wysokość opłaty eksploatacyjnej obciążającej pozwanego. Fakt ten dodatkowo potwierdzają opinie biegłej z zakresu rachunkowości, sporządzone w sprawach Sądu Okręgowego w Ostrołęce sygn. akt I C 71/10 i I C 968/10. Powódka twierdziła, że od 2011r. opłata ta została wyodrębniona z opłaty eksploatacyjnej i obciąża pozwanego w wysokości wynikającej z faktur VAT załączonych do pozwu. Pozwany twierdził natomiast, że zmiana taka nie nastąpiła; że w dalszym ciągu uiszcza opłatę za użytkowanie wieczyste wraz z opłatami eksploatacyjnymi, w wysokości 1,80 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

Zważyć należy, że zgodnie z art. 4 ust. 6⁴ usm, 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. Zdaniem Sądu z powołanego przepisu wynika, że chcąc zmienić sposób obciążania pozwanego opłatą za użytkowanie wieczyste, na żądanie pozwanego spółdzielnia winna była przedstawić mu stosowną kalkulację opłat, z której wysokość opłat by wynikała. Pozwany kalkulacji takiej żądał – co wynika z jego pisma k. 14 i niekwestionowanego twierdzenia k. 126 - jednak bezskutecznie; nie miał zatem możliwości weryfikacji podstaw i oceny uzasadnienia zmiany.

Stosownie do treści art. 4 ust. 7 usm, 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. Zgodnie natomiast z ust. 7¹ powołanego przepisu, w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje się. Ponadto, w myśl art. 4 ust. 8, członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Powołany przepis przyznaje posiadaczowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uprawnienie do kwestionowania wysokości obciążających go opłat na etapie postępowania sądowego, jednocześnie obciążając spółdzielnię ciężarem udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat. W niniejszej sprawie pozwany wykazał, że usiłował uzyskać od powódki informacje o zasadności zmiany sposobu obciążania go opłatą za użytkowanie wieczyste gruntu tym bardziej. Prawo pozwanego do uzyskania kalkulacji i uzasadnienia zmiany wysokości opłat jest uzasadnione tym bardziej, że jedynie w stosunku do niego spółdzielnia przyjęła (zgodnie z jej twierdzeniami, od 2011r.) odrębny sposób pobierania opłaty eksploatacyjnej i opłaty za użytkowanie wieczyste. Kalkulacji, ani uzasadnienia zmiany w sposobie obciążania opłatą, z pewnością nie zawiera pismo pełnomocnika spółdzielni (k. 12). Nie sposób uznać bowiem za uzasadnienie zmiany lakonicznego oświadczenia, że działanie to „jest zgodne z przepisami prawa”. Pozwany tym samym został pozbawiony możliwości zweryfikowania zmiany sposobu obciążenia go opłatą.

Z wyroku Sądu Najwyższego z 3.10.2014 r. (V CNP 66/13, LEX nr 1566732) wynika, że kalkulacja – o której mowa w art. 4 ust. 6⁴ usm - powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia składników opłat, powinna być rzeczowa, zrozumiała i wyczerpująca. W razie sporu ciężar przytoczenia i wykazania okoliczności uzasadniających wysokość opłat spoczywa na spółdzielni. Uprawniony może wystąpić do sądu o nakazanie przedstawienia takiej kalkulacji.

W ocenie Sądu złożone przez powódkę dokumenty, w tym załączniki do uchwał nr 3 i nr 26 określające wysokość opłat za użytkowanie lokali w pozycji eksploatacja od 1.04.2010r. (k. 112) oraz od 1.01.2012r. (k. 113), nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia. Jak bowiem wynika z tabeli k. 112, dotyczy ona wysokość opłat dla wyodrębnionych (odrębnej własności) lokali użytkowych. Tabeli z k. 113 nie sposób z kolei uznać za kalkulację i uzasadnienie zmiany w rozumieniu art. 4 ust. 7 usm. Co więcej, nie ma dowodu, że powódka zapoznała pozwanego z tymi dokumentami.

Następnie wskazać należy, że zdaniem Sądu brak podstaw do obciążania pozwanego opłatą za użytkowanie wieczyste, poza częścią przypadającą na jego lokal. Takie obciążenie byłoby sprzeczne z przepisem art. 4 ust. 1¹ usm. Ze złożonych przez powódkę pism (bez daty k. 133) - wynika, że wskazany przez spółdzielnię sposób obciążania pozwanego opłatami przyjęto tylko względem niego. Innych posiadaczy spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego wchodzącego w skład zasobów spółdzielni obciąża jedynie opłata eksploatacyjna, uwzględniająca opłatę od użytkowania wieczystego. Być może taki sposób obciążenia pozwanego jest uzasadniony z uwagi na fakt, że tylko lokal pozwanego znajduje się na

danej nieruchomości, ale nie jest rzeczą Sądu w niniejszej sprawie domniemywanie podstaw obciążenia pozwanego opłatą w określony sposób i o określonej wysokości.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał, że powódka nie udowodniła, iż pozwany jest zobowiązany do zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste poza opłatami eksploatacyjnymi (na jakiej podstawie został skutecznie zobowiązany, tzn. jakie było uzasadnienie takiego obciążenia i że skutecznie doręczono pozwanemu zmianę warunków uiszczania opłaty) oraz nie udowodniła, że pozwany nie płaci opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w ramach opłat eksploatacyjnych. Sąd miał przy tym na względzie, że powód złożył wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność, że od 2011r. zmieniły się zasady obciążania pozwanego opłatami w ten sposób, że opłata za użytkowanie wieczyste nie jest już składnikiem opłaty eksploatacyjnej. Zdaniem Sądu, dopuszczenie wnioskowanego przez powódkę dowodu było bezprzedmiotowe, albowiem opinia biegłego, nawet gdyby potwierdziła, że opłata czynszowa nie obejmuje opłaty za użytkowanie wieczyste, nie byłaby wystarczająca dla rozstrzygnięcia sprawy zgodnie z żądaniem powoda. Brak bowiem dowodu, że nastąpiło skuteczne wypowiedzenie pozwanemu warunków uiszczania opłat, które bezspornie obowiązywały do 2011r. Jak wyżej wskazano, zdaniem Sądu, aby doszło do skutecznej zmiany sposobu obciążania pozwanego opłatą za użytkowanie wieczyste, powódka powinna dokonać wypowiedzenia dotychczasowej opłaty – z uzasadnieniem i kalkulacją – zachowując stosowany termin tak, aby pozwany mógł zareagować i ewentualnie zakwestionować zasadność wypowiedzenia.

Trzeba jednakże podkreślić, że w niniejszej sprawie nie przesądzono o zasadności obciążania pozwanego opłatą od użytkowania wieczystego gruntu poza opłatami eksploatacyjnymi, ale zdaniem Sądu materiał dowodowy nie daje podstaw do uwzględnienia powództwa.

Z tych względów Sąd orzekł jak w pkt 1. sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.9.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

/-/ A. D.