

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. wniosła pozew przeciwko R. B. o zapłatę kwoty 1260 zł z odsetkami i kosztami procesu, tytułem należności-opłat miesięcznych za utrzymanie mienia spółdzielni w roku 2012 (po 30 zł miesięcznie) oraz w latach 2013 i 2014 (po 40 zł miesięcznie). Pozwany nie jest członkiem spółdzielni, jednak jest właścicielem domu jednorodzinnego i korzysta z mienia spółdzielni w postaci dróg dojazdowych do posesji.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości i domagał się zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych. Zakwestionował roszczenie co do zasady jak i co do wysokości.

Sąd ustalił, co następuje

Pozwany R. B. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.. Nie jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.. Pozwany korzysta z mienia zarządzanego przez spółdzielnię – w tym z dojazdu do swojej nieruchomości ulicą (...) (bezsporne).

Powodowa Spółdzielnia ustaliła w drodze uchwały dla wszystkich właścicieli nieruchomości będących członkami spółdzielni miesięczne opłaty zwane „eksploatacyjnymi”, za 2012 r. – 30 zł miesięcznie (uchwała- k. 35 akt), za 2013 i 2014 r. – 40 zł miesięcznie (uchwały k. 36 i 37 akt)

Pomimo wezwania Spółdzielni o zapłatę (wezwanie k. 12 akt) pozwany nie uregulował zadłużenia, nie zgadzając się z roszczeniami powódki (przesłuchanie pozwanego R. B.-k.190 akt).

Do mienia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. należy prawo użytkowanie wieczystego niezabudowanych nieruchomości gruntowych, czyli w praktyce jednej działki niezabudowanej (dokumenty -k. 13-29 akt).

Powodowa spółdzielnia ponosi koszty swojej działalności - postępowania wewnątrzspółdzielczego a także utrzymania mienia spółdzielni (bezsporne, nadto dokumenty k. 31-154 akt).

Sąd zważył, co następuje

Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanego R. B., które są zgodne z treścią dowodów z dokumentów w przedmiotowej i nie powodu, aby nie dać im wiary.

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zawartych w aktach sprawy, których autentyczności żadna ze stron nie zakwestionowała.

Powództwo jest bezzasadne.

Pozwany nie jest członkiem powodowej Spółdzielni.

Zdaniem Sądu ani postanowienia Statutu Spółdzielni, ani uchwały jej organów nie mają zastosowania do właścicieli domów jednorodzinnych, nie będących członkami Spółdzielni. Nie są oni zobowiązani do ponoszenia kosztów wynikających z członkostwa, w tym min. kosztów utrzymania gruntów przeznaczonych na sprzedaż, kosztów utrzymania Zarządu Spółdzielni, kosztów eksploatacji infrastruktury technicznej, z której korzystają członkowie spółdzielni, zamieszkujący inne ulice.

Pozwany rzeczywiście korzysta z części mienia Spółdzielni z ul. (...) jednak opłata eksploatacyjna, której to zapłaty domaga się powódka od pozwanego, ujęta jest w sposób zbiorczy, uniemożliwiający ustalenie częściowo należnej opłaty.

Sąd podziela pogląd strony powodowej, że pozwany jako właściciel domu jednorodzinnego, nie będący członkiem powodowej Spółdzielni, jest zobowiązany uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, a obowiązek ten winni wykonywać poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni w oparciu o art.4 ust.4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r., poz.1222). Jak bowiem wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2010r., IV CNP 32/10 (Lex nr 795008), przepisy tej ustawy dotyczące lokali, należy stosować odpowiednio do domów jednorodzinnych, w szczególności dotyczy to art.4 ust.4 powołanej ustawy, jeżeli istnieją nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.

Bezsporne pomiędzy stronami było, iż istnieje mienie w rozumieniu art.40 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla – ul. (...).

Jednak mimo zasadności przynajmniej części żądania co do zasady, należy stwierdzić, że w toku niniejszego procesu powodowa Spółdzielnia nie udowodniła, aby cała żądana kwota stanowiła należną od pozwanego część opłat z tego tytułu. Zgłoszone roszczenie obejmuje bowiem także koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni, do których można zaliczyć min. wydatki związane z lustracją, czy poniesione na organizację szkoleń. I chociaż powołana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje pojęcia „koszty eksploatacji”, nie wyjaśnia też pojęcia :koszty utrzymania”, to obydwa rodzaje tych kosztów muszą być bezpośrednio związane z daną nieruchomością, nie można do nich zaliczać innych wydatków. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości z pewnością można zaliczyć: koszty dostaw usług świadczonych na rzecz danej nieruchomości jak np. dostawy wody, energii, odbioru ścieków, wywozu śmieci, koszty robót budowlanych, bieżącej konserwacji, bieżących napraw i remontów (wraz z kosztami dokumentacji i kosztami administracyjnymi), koszty utrzymania i konserwacji instalacji i urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, koszty utrzymania zieleni, sprzątnięcia dróg, placów, chodników (w tym wydatki na wynagrodzenie dla pracowników), podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, jak też koszty zarządzania nieruchomością, przy czym te ostatnie nie są tożsame ze wszystkimi kosztami działania administracji spółdzielni.

Natomiast niektóre koszty ponoszone przez Spółdzielnię nie są bezpośrednio związane z nieruchomościami, ale dotyczą funkcjonowania Spółdzielni, takie jak np. koszty procedur i postępowania wewnątrzspółdzielczego.

Jednakże nawet w przypadku tych kosztów, do których uiszczenia pozwany byłby zobowiązany, Spółdzielnia nie wykazała w sposób należyty, w jakiej wysokości ma je ponieść, ani też tego, że zostały one wydatkowane właśnie na nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania. Przedłożone zostały jedynie zbiorczo faktury dokumentujące – jak twierdzi strona powodowa, całość kosztów utrzymania spółdzielni.

W sytuacji, gdy pozwany zakwestionował nie tylko zasadę, ale także i prawidłowość w naliczeniu wysokości opłat nałożonych na niego przez Spółdzielnię, to w takiej sytuacji zgodnie z ogólną regułą dowodową, przewidzianą w art.6 k.c., na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia wszystkich okoliczności faktycznych, stanowiących podstawę dochodzonego roszczenia.

To powodowa Spółdzielnia domagając się zapłaty określonej sumy pieniężnej z tytułu kosztów eksploatacji, była zobowiązana wykazać, zarówno samą zasadę powództwa, jak i jego wysokość.

Skoro powód nie wywiązał się ze swego procesowego obowiązku powództwo podlegało oddaleniu, zgodnie z dyspozycją art. 353 § 1 kodeksu cywilnego (a contrario).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1-3 kodeksu postępowania cywilnego kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika według norm przepisanych oraz opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa procesowego.