

*Sygn. akt I C 293/19*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 6 maja 2019 r.**

**Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział I Cywilny w składzie:**

Przewodniczący: Asesor sądowy P. M.

Protokolant: prot. sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.**

przeciwko **R. W.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.104,18 zł (jeden tysiąc sto cztery złote osiemnaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od następujących kwot i dat:

- 78,87 zł od dnia 16 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 78,63 zł od dnia 17 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 78,63 zł od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 16 marca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 19 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 19 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 18 lipca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 17 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 18 września 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 17 października 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 16 listopada 2017 r. do dnia zapłaty,

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

3. kosztami procesu obciąża pozwanego w całości i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 344,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu – w tym kwotę 280 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Asesor sądowy P. M.

# UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 29 grudnia 2017 roku, w postępowaniu upominawczym Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, będącego radcą prawnym domagała się zasądzenia od pozwanego R. W. kwoty 1.139,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od następujących kwot i dat:

- 78,87 zł od dnia 16 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 78,63 zł od dnia 17 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 78,63 zł od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 16 marca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 19 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 19 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 18 lipca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 17 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 18 września 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 17 października 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 16 listopada 2017 r. do dnia zapłaty.

Ponadto powódka wносиła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł.

W uzasadnieniu pozwu powódka w pierwszej kolejności wskazała, że pozwany w dniu 30 maja 2007 r. nabył w drodze umowy sprzedaży spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego o numerze 15 położonego w P., przy ulicy (...), który to lokal wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych SM (...). Jak podała powódka, pozwany na dzień 4 grudnia 2017 r. zalega z uiszczaniem kwot obciążających go z tytułu użytkowania w/w miejsca postojowego. Powódka podkreśliła, iż pozwany nie dopełnił ciężącego na nim obowiązku uiszczenia powstałych z tytułu użytkowania przez niego miejsca postojowego należności na łączną kwotę 1.139,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie. Powódka wskazała, że dochodzi należności z tytułu niezapłaconych opłat eksploatacyjnych za okres od grudnia 2016 r. do listopada 2017 r. Powódka podniosła, iż w miesiącu grudniu 2016 r., pozwany był zobowiązany do uiszczenia na rzecz powódki kwoty 78,87 zł tytułem miesięcznej opłaty za korzystanie z przysługującego pozwanemu miejsca postojowego, przy czym na miesięczną opłatę składały się: opłata stała za centralne ogrzewanie – 10,70 zł, opłata eksploatacyjna – 31,12 zł, opłata na fundusz remontowy w kwocie 9,84 zł, opłata z tytułu podatku od gruntu w kwocie 1,17 zł, opłata z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 18,79 zł, opłata z tytułu wody opadowej w kwocie 0,47 zł, opłata z tytułu kosztów nabycia działki (...) – 6,78 zł. Powódka podała, że w okresie od stycznia 2017 r. do lutego 2017 r. pozwany zobowiązany był do uiszczania na rzecz powoda kwoty 78,63 zł tytułem opłat miesięcznych za korzystanie z przysługującego mu miejsca postojowego, przy czym na miesięczną opłatę składały się: opłata stała za centralne ogrzewanie – 10,70 zł, opłata eksploatacyjna – 31,12 zł, opłata na fundusz remontowy w kwocie 9,84 zł, opłata z tytułu podatku od gruntu w kwocie 0,77 zł, opłata z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 18,79 zł, opłata z tytułu wody opadowej w kwocie 0,63 zł, opłata z tytułu kosztów nabycia działki (...) – 6,78 zł. Dalej wskazał, iż w okresie od marca 2017 r. do listopada 2017 r. pozwany zobowiązany był do uiszczania na rzecz powoda kwoty 96,45 zł tytułem opłat

miesięcznych za korzystanie z przysługującego mu miejsca postojowego, przy czym na miesięczną opłatę składały się: opłata stała za centralne ogrzewanie – 10,70 zł, opłata eksploatacyjna – 31,12 zł, opłata na fundusz remontowy w kwocie 9,84 zł, opłata z tytułu podatku od gruntu w kwocie 0,77 zł, opłata z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 18,79 zł, opłata z tytułu wody opadowej w kwocie 0,63 zł, opłata z tytułu kosztów nabycia działki (...) – 6,78 zł oraz opłata za monitoring w kwocie 17,82 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 18 lipca 2018 r. wydanym w postępowaniu upominawczym referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w P. nakazał pozwanemu R. W., aby zapłacił powódce Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P. kwotę 1.139,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od następujących kwot i dat:

- 78,87 zł od dnia 16 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 78,63 zł od dnia 17 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 78,63 zł od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 16 marca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 19 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 19 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 18 lipca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 17 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 18 września 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 17 października 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 16 listopada 2017 r. do dnia zapłaty,

oraz kwotę 211,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 197,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego albo w terminie dwóch tygodni wniósł sprzeciw do Sądu.

Od powyższego nakazu w ustawowym terminie pozwany wniósł sprzeciw, domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przedmiotowego sprzeciwu strona pozwana w pierwszej kolejności wskazała, iż bezspornym jest to, że pozwanemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego o numerze 15 położonego w P. przy ulicy (...). Przy niniejszym pozwany podniósł zarzut braku istnienia roszczenia objętego pozwem, zaprzeczając jakoby zalegał z płatnościami względem powódki. Pozwany podniósł też, iż powódka w żaden sposób nie udowodniła, iż pozwany zobowiązany był do uiszczania opłat w wysokości wskazanej przez powódkę. Zdaniem pozwanego powód nie udowodnił roszczenia, ponieważ przedłożył jedynie uchwały powódki, które stanowią oświadczenia powódki w kwestii wysokości opłat. Nadto pozwany zarzucił, że jest współwłaścicielem miejsca postojowego jedynie w 1/2 części, a zatem powinna obciążać go połowa należnych opłat

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 30 maja 2007 r. pozwany R. W. oraz jego była małżonka J. W. (wówczas małżonka), nabyli od sprzedających małżonków J. F. i D. F. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ulicy (...) z ruchomościami stanowiącymi

jego wyposażenie, których spis strony zawarły w osobnym porozumieniu oraz wkładem budowlanym i udziałem członkowskim. Nadto na mocy przedmiotowej umowy pozwani nabyli, spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca parkingowego nr 15 położonego w hali garażowej w budynku w P. przy ulicy (...) wraz z wkładem budowlanym oraz spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca parkingowego nr 16 położonego w hali garażowej w budynku w P. przy ulicy (...) wraz z wkładem budowlanym.

Okoliczność bezsporna, nadto

Dowód: - kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 30 maja 2007 r. (k. 16 – 20v)

W grudniu 2016 r. miesięczna opłata z tytułu użytkowania miejsca postojowego wynosiła 78,87 zł, przy czym na opłatę składały się: opłata stała za centralne ogrzewanie w wysokości 10,70 zł, opłata eksploatacyjna w wysokości 31,12 zł, opłata na fundusz remontowy w wysokości 9,84 zł, opłata z tytułu podatku od gruntu w wysokości 1,17 zł, opłata z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości 18,79 zł, opłata z tytułu wody opadowej w wysokości 0,47 zł, opłata z tytułu kosztów nabycia działki (...) w wysokości 6,78 zł.

Od stycznia 2017 roku miesięczna opłata uległa obniżeniu do kwoty 78,63 zł, z uwagi na obniżenie kwoty podatku od gruntu do kwoty 0,77 zł przy jednoczesnym wzroście opłaty z tytułu odprowadzania wód opadowych do kwoty 0,63 zł miesięcznie.

W okresie od stycznia 2017 r. do lutego 2017 r. miesięczna opłata z tytułu użytkowania miejsca postojowego wynosiła 78,63 zł, przy czym na opłatę tę składały się: opłata stała za centralne ogrzewanie – 10,70 zł, opłata eksploatacyjna – 31,12 zł, opłata na fundusz remontowy w kwocie 9,84 zł, opłata z tytułu podatku od gruntu w kwocie 0,77 zł, opłata z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 18,79 zł, opłata z tytułu wody opadowej w kwocie 0,63 zł, opłata z tytułu kosztów nabycia działki (...) – 6,78 zł.

Opłata w tej wysokości utrzymała się do miesiąca lutego 2017 r. włącznie.

Od marca 2017 r. miesięczna opłata z tytułu użytkowania miejsca postojowego uległa podwyższeniu do kwoty 96,45 zł z uwagi na wprowadzenie opłaty za monitoring.

W okresie od marca 2017 r. do listopada 2017 r. miesięczna opłata z tytułu użytkowania miejsca postojowego wynosiła 96,45 zł, przy czym na miesięczną opłatę składały się: opłata stała za centralne ogrzewanie – 10,70 zł, opłata eksploatacyjna – 31,12 zł, opłata na fundusz remontowy w kwocie 9,84 zł, opłata z tytułu podatku od gruntu w kwocie 0,77 zł, opłata z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 18,79 zł, opłata z tytułu wody opadowej w kwocie 0,63 zł, opłata z tytułu kosztów nabycia działki (...) – 6,78 zł oraz opłata za monitoring w kwocie 17,82 zł.

Suma powyższych opłat została dodatkowo zwiększona o wartość podatku VAT w wysokości 23%.

Dowód:

- zestawienie należności z tytułu użytkowania lokalu za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. – k. 21-22,
- zestawienie należności z tytułu użytkowania lokalu za okres od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. – k. 23-24,
- zestawienie „opłaty za użytkowanie lokalu” za grudzień 2016 r. – k. 25,
- zestawienie „opłaty za użytkowanie lokalu” za styczeń 2017r. – luty 2017 r. – k. 26,
- zestawienie „opłaty za użytkowanie lokalu” za marzec 2017r. – grudzień 2017 r. – k. 27,

- kopia Uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 1 września 2015 r. w sprawie zatwierdzenia nowych stawek opłaty stałej za energię ciepłą wraz z załącznikiem – k. 28-29,
- kopia Uchwały nr 1/2010 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P. z dnia 27 września 2010 r. w sprawie zatwierdzenia nowej wysokości opłat eksploatacyjnych w zasobach lokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wraz załącznikiem – k. 31-32,
- kopia Uchwały nr 1/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 26 stycznia 2015 r. w sprawie zatwierdzenia wysokości nowych stawek odpisu na fundusz remontowy wraz z załącznikami nr 1 i 2 – k. 33-36,
- kopia Uchwały nr 130/2015 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie ustalenia opłat podatku od nieruchomości na rok 2016 – k. 37-39,
- kopia Uchwały nr XIX/252/VII/2015 Rady Miasta P. z dnia 3 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2016 rok – k. 40-41,
- kopia Uchwały nr 574/2016 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie ustalenia opłat podatku od nieruchomości na rok 2017 wraz z załącznikami nr 2, 3, 4 – k. 42-44, 50-53,
- kopia Uchwały nr XXXVII/629/VII/2016 Rady Miasta P. z dnia 8 listopada 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2017 rok wraz z załącznikami nr 1 i 2 – k. 45-48,
- kopia Uchwały nr 12/2013 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 6 maja 2013 r. w sprawie ustalenia sposobu obliczenia wysokości opłat z tytułu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych świadczonych przez (...) S.A. w P.. – k. 54-55,
- kopia umowy nr (...) o odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej z dnia 1 stycznia 2013 r. – załącznik do uchwały nr 12/2013 – k. 56-58,
- kopie deklaracji na ustalanie opłat za odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej – k. 60-68, 75-84,
- kalkulacja opłat za wodę opadową w roku 2013 – załącznik do Uchwały nr 12/2013 – k. 69,
- kopia Uchwały nr 573/2016 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie ustalenia sposobu obliczenia wysokości opłat z tytułu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych świadczonych przez (...) S.A. w P.. – k. 70-71,
- kopia umowy nr (...) o odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej z dnia 1 stycznia 2013 r. – załącznik nr 1 do uchwały nr 573/2016 – k. 72-74,
- kopia Uchwały nr XXV/342/VII/2016 Rady Miasta P. z dnia 23 lutego 2016 r. w sprawie zatwierdzenia taryf (...) S.A. za zbiorowe odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych za pośrednictwem kanalizacji ogólnospławnej w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do 31 marca 2017 r. na terenie miasta P. z załącznikiem – k. 85-102,
- kalkulacja opłat za wodę opadową w roku 2017 – załącznik do uchwały nr 573/2016 – k. 103,
- kopia Uchwały nr 11/2012 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 11 października 2012 r. w sprawie utworzenia funduszy rezerwowych na pokrycie kosztów zakupu nieruchomości na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 19 czerwca 2012 r. – k. 104-105,
- kopia Regulaminu Funduszu rezerwowego na pokrycie kosztów nabycia nieruchomości przy ulicy (...) wraz z załącznikiem „Wyliczenie wysokości opłat przypadających na lokal” – k. 106-117,

- kopia Uchwały nr 24/2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 7 listopada 2016 r. w sprawie utworzenia funduszu rezerwowego na sfinansowanie dostawy i montażu monitoringu w hali garażowej budynku przy ul. (...) w P. z załącznikiem nr 1 – k. 118, 121,
- kopia Regulaminu Funduszu rezerwowego na sfinansowanie dostawy i montażu monitoringu w hali garażowej budynku przy ul. (...) w P. – k. 119-120,
- kopia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) – k. 122-138,
- kopia Regulaminu gospodarowania zasobami lokalowymi Spółdzielni Mieszkaniowej (...), rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat za używanie lokali (załącznik do uchwały Rady Nadzorczej Nr (...), z dnia 5 października 2015 r.) – k. 139-148.

W piśmie datowanym na dzień 27 października 2017 r. powódka wezwała ostatecznie pozwanego do uiszczenia dochodzonych pozwem należności związanych m.in. z użytkowaniem przez pozwanego miejsca parkingowego nr 15 położonego w hali garażowej w budynku w P. przy ulicy (...), w nieprzekraczalnym terminie siedmiu dni, licząc od doręczenia wezwania. Przy niniejszym powódka poinformowała pozwanego, iż brak zapłaty w wyznaczonym terminie spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego, co przyczyni się do obciążenia pozwanego dodatkowymi kosztami, w tym kosztami zastępstwa procesowego, a także ewentualnymi kosztami postępowania egzekucyjnego, które wynoszą minimum 15% od egzekwowanej należności. Przedmiotowe wezwanie pozwany R. W. odebrał w dniu 13 listopada 2017 r.

Dowód:

- kopia ostatecznego wezwania do zapłaty z dnia 27 października 2017 r. wraz z kopią zwrotnego potwierdzenia odbioru – k. 151-153,

Łączna kwota zadłużenia pozwanego w stosunku do spółdzielni z tytułu niezapłaconych opłat eksploatacyjnych za miejsce parkingowe nr 15 od miesiąca grudnia 2016 roku do miesiąca listopada 2017 roku wynosi 1.104,18 zł.

Dowód:

- zestawienie należności z tytułu użytkowania lokalu za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. – k. 21-22,
- zestawienie należności z tytułu użytkowania lokalu za okres od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. – k. 23-24,
- zestawienie „opłaty za użytkowanie lokalu” za grudzień 2016 r. – k. 25,
- zestawienie „opłaty za użytkowanie lokalu” za styczeń 2017r. – luty 2017 r. – k. 26,
- zestawienie „opłaty za użytkowanie lokalu” za marzec 2017r. – grudzień 2017 r. – k. 27.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedstawione przez strony. Dokumenty te Sąd uznał za wiarygodne. Ich prawdziwości oraz treści w nich zawartych nie kwestionowała żadna ze stron, a Sąd nie miał podstaw, by czynić to z urzędu. Z dokumentów załączonych do akt sprawy przez powoda jednoznacznie wynikało, do regulowania jakich kwot zobowiązany był pozwany w związku z posiadaniem tytułu prawnego do miejsca parkingowego.

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Powód domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 1.139,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od szczegółowo wskazanych w pozwie kwot i dat.

Na dochodzoną należność składają się kwoty należne tytułem nieuiszczonych przez pozwanego opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem miejsca postojowego:

- 78,87 zł za grudzień 2016 r.,
- 78,63 zł za okres od stycznia 2017 r. do lutego 2017 r.,
- 96,45 zł za okres od marca 2017 r. do listopada 2017 r.

Podstawę prawną roszczeń strony powodowej stanowi art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116). Zgodnie z tym przepisem, członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Ponadto statut Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w § 9, wśród obowiązków członka spółdzielni wymienia terminowe uiszczanie opłat związanych z eksploatacją lokali, zgodnie ze stawkami i zasadami naliczania opłat określonymi przez Radę Nadzorczą.

W rozpatrywanej sprawie bezspornym było, że pozwanemu R. W. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego nr 15 znajdującego się w P. przy ul. (...). Niekwestionowane przez strony było także to, iż pozwany, jako członek spółdzielni, miał obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem przez niego miejsca postojowego.

Jak wynika z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów, w grudniu 2016 r. miesięczna opłata z tytułu użytkowania miejsca postojowego wynosiła 78,87 zł, przy czym na opłatę składały się powiększone o stawkę podatku VAT opłaty: opłata stała za centralne ogrzewanie w wysokości 10,70 zł, opłata eksploatacyjna w wysokości 31,12 zł, opłata na fundusz remontowy w wysokości 9,84 zł, opłata z tytułu podatku od gruntu w wysokości 1,17 zł, opłata z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości 18,79 zł, opłata z tytułu wody opadowej w wysokości 0,47 zł, opłata z tytułu kosztów nabycia działki (...) w wysokości 6,78 zł.

Od stycznia 2017 roku miesięczna opłata uległa obniżeniu do kwoty 78,63 zł, z uwagi na obniżenie kwoty podatku od gruntu do kwoty 0,77 zł przy jednoczesnym wzroście opłaty z tytułu odprowadzania wód opadowych do kwoty 0,63 zł miesięcznie. W okresie od stycznia 2017 r. do lutego 2017 r. miesięczna opłata z tytułu użytkowania miejsca postojowego wynosiła 78,63 zł i stanowiła sumę następujących opłat powiększonych o stawkę podatku VAT: opłata stała za centralne ogrzewanie – 10,70 zł, opłata eksploatacyjna – 31,12 zł, opłata na fundusz remontowy w kwocie 9,84 zł, opłata z tytułu podatku od gruntu w kwocie 0,77 zł, opłata z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 18,79 zł, opłata z tytułu wody opadowej w kwocie 0,63 zł, opłata z tytułu kosztów nabycia działki (...) – 6,78 zł.

Opłata w tej wysokości utrzymała się do miesiąca lutego 2017 r. włącznie. Od marca 2017 r. miesięczna opłata z tytułu użytkowania miejsca postojowego uległa podwyższeniu do kwoty 96,45 zł z uwagi na wprowadzenie opłaty za monitoring. W okresie od marca 2017 r. do listopada 2017 r. miesięczna opłata z tytułu użytkowania miejsca postojowego wynosiła 96,45 zł, przy czym na miesięczną opłatę składały się powiększone o stawkę podatku VAT opłaty: opłata stała za centralne ogrzewanie – 10,70 zł, opłata eksploatacyjna – 31,12 zł, opłata na fundusz remontowy w kwocie 9,84 zł, opłata z tytułu podatku od gruntu w kwocie 0,77 zł, opłata z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 18,79 zł, opłata z tytułu wody opadowej w kwocie 0,63 zł, opłata z tytułu kosztów nabycia działki (...) – 6,78 zł oraz opłata za monitoring w kwocie 17,82 zł.

Łączna kwota zadłużenia pozwanego z tytułu nieuiszczania powyższych należności wynosi 1.104,18 zł. Na sumę tę składają się:

- kwota 78,87 zł z tytułu opłat za użytkowanie miejsca parkingowego za grudzień 2016 roku,
- kwota 78,63 zł z tytułu opłat za użytkowanie miejsca parkingowego za styczeń 2017 roku,
- kwota 78,63 zł z tytułu opłat za użytkowanie miejsca parkingowego za luty 2017 roku,
- kwota 96,45 zł z tytułu opłat za użytkowanie miejsca parkingowego za marzec 2017 roku,
- kwota 96,45 zł z tytułu opłat za użytkowanie miejsca parkingowego za kwiecień 2017 roku,
- kwota 96,45 zł z tytułu opłat za użytkowanie miejsca parkingowego za maj 2017 roku,
- kwota 96,45 zł z tytułu opłat za użytkowanie miejsca parkingowego za czerwiec 2017 roku,
- kwota 96,45 zł z tytułu opłat za użytkowanie miejsca parkingowego za lipiec 2017 roku,
- kwota 96,45 zł z tytułu opłat za użytkowanie miejsca parkingowego za sierpień 2017 roku,
- kwota 96,45 zł z tytułu opłat za użytkowanie miejsca parkingowego za wrzesień 2017 roku,
- kwota 96,45 zł z tytułu opłat za użytkowanie miejsca parkingowego za październik 2017 roku,
- kwota 96,45 zł z tytułu opłat za użytkowanie miejsca parkingowego za listopad 2017 roku.

Opisane wyżej opłaty znajdują pełne oparcie w załączonych do akt sprawy dokumentach w postaci: zestawienia należności z tytułu użytkowania lokalu za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r., zestawienia należności z tytułu użytkowania lokalu za okres od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r., zestawienia „opłaty za użytkowanie lokalu” za grudzień 2016 r., zestawienia „opłaty za użytkowanie lokalu” za styczeń 2017 r. – luty 2017 r., zestawienia „opłaty za użytkowanie lokalu” za marzec 2017 r. – grudzień 2017 r., kopii Uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 1 września 2015 r. w sprawie zatwierdzania nowych stawek opłaty stałej za energię ciepłą wraz z załącznikiem, kopii Uchwały nr 1/2010 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P. z dnia 27 września 2010 r. w sprawie zatwierdzenia nowej wysokości opłat eksploatacyjnych w zasobach lokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wraz załącznikiem, kopii Uchwały nr 1/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 26 stycznia 2015 r. w sprawie zatwierdzenia wysokości nowych stawek odpisu na fundusz remontowy wraz z załącznikami nr 1 i 2, kopii Uchwały nr 130/2015 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie ustalenia opłat podatku od nieruchomości na rok 2016, kopii Uchwały nr XIX/252/VII/2015 Rady Miasta P. z dnia 3 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2016 rok, kopii Uchwały nr 574/2016 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie ustalenia opłat podatku od nieruchomości na rok 2017 wraz z załącznikami nr 2, 3, 4, kopii Uchwały nr XXXVII/629/VII/2016 Rady Miasta P. z dnia 8 listopada 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2017 rok wraz z załącznikami nr 1 i 2, kopii Uchwały nr 12/2013 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 6 maja 2013 r. w sprawie ustalenia sposobu obliczenia wysokości opłat z tytułu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych świadczonych przez (...) S.A. w P., kopii umowy nr (...) o odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej z dnia 1 stycznia 2013 r. – załącznik do uchwały nr 12/2013, kopii deklaracji na ustalenie opłat za odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej, kalkulacji opłat za wodę opadową w roku 2013 – załącznik do Uchwały nr 12/2013, kopii Uchwały nr 573/2016 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie ustalenia sposobu obliczenia wysokości opłat z tytułu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych świadczonych przez (...) S.A. w P., kopii umowy nr (...) o odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej z dnia 1 stycznia 2013 r. – załącznik nr 1 do uchwały nr 573/2016, kopii Uchwały nr XXV/342/VII/2016 Rady Miasta P. z dnia 23 lutego 2016 r. w sprawie zatwierdzenia taryf (...) S.A. za zbiorowe odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych za pośrednictwem kanalizacji ogólnospławnej w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do 31 marca 2017 r. na terenie miasta P. z załącznikiem, kalkulacji opłat za wodę opadową w roku 2017 – załącznik do uchwały nr 573/2016,



kopii Uchwały nr 11/2012 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 11 października 2012 r. w sprawie utworzenia funduszy rezerwowych na pokrycie kosztów zakupu nieruchomości na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 19 czerwca 2012 r., kopii Regulaminu Funduszu rezerwowego na pokrycie kosztów nabycia nieruchomości przy ulicy (...) wraz z załącznikiem „Wyliczenie wysokości opłat przypadających na lokal”, kopii Uchwały nr 24/2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 7 listopada 2016 r. w sprawie utworzenia funduszu rezerwowego na sfinansowanie dostawy i montażu monitoringu w hali garażowej budynku przy ul. (...) w P. z załącznikiem nr 1, kopii Regulaminu Funduszu rezerwowego na sfinansowanie dostawy i montażu monitoringu w hali garażowej budynku przy ul. (...) w P., kopii Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...), kopii Regulaminu gospodarowania zasobami lokalowymi Spółdzielni Mieszkaniowej (...), rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat za używanie lokali (załącznik do uchwały Rady Nadzorczej Nr (...), z dnia 5 października 2015 r.).

Odnośnie podatku od nieruchomości w kwocie 18,79 zł, stanowiącego składnik zasądzonych opłat eksploatacyjnych, wskazać należy, stosownie do treści art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r., jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz od części budynku stanowiących nieruchomość wspólną w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716) ciąży na właścicielach w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w nieruchomości wspólnej. Oznacza to, iż począwszy od 1 stycznia 2016 r. przedmiotem opodatkowania jest nie tylko lokal stanowiący odrębną własność oraz udział w nieruchomości na której budynek jest posadowiony, ale również udział w powierzchni części wspólnej budynku, w którym przedmiotowy lokal się znajduje.

Odnosząc się z kolei do kwestii powiększenia opłat eksploatacyjnych o podatek od towarów i usług, podkreślenia wymaga, że moment naliczenia opłaty eksploatacyjnej obciążającej właścicieli miejsc postojowych stanowi sprzedaż po stronie Spółdzielni zgodnie z art. 5 i art. 8 Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. Jak wynika z treści art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 r., poz. 1221 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlegają odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju.

Na mocy art. 43 ust. 1 pkt 11 ustawy, zwalnia się od podatku czynności wykonywane na rzecz członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, członków spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych lub na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami spółdzielni, za które są pobierane opłaty, zgodnie z art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Tak więc zwolnienie od podatku od towarów i usług obejmuje czynności Spółdzielni, za które pobiera ona opłaty i które dotyczą samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, zaspokajającymi w sposób funkcjonalny podstawowe potrzeby mieszkaniowe osób, takimi jak: strych, komórka, piwnica. Z kolei czynności Spółdzielni, za które pobierane są opłaty i które dotyczą miejsc postojowych powinny być opodatkowane 23 % stawką VAT od sprzedaży, ponieważ miejsca postojowe w Spółdzielni nie służą zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób. Miejsca postojowe w Spółdzielni mogą stanowić ponadto przedmiot niezwiązanego z lokalem mieszkalnym obrotu gospodarczego, co świadczy o braku ich przynależności do lokalu mieszkalnego.

Natomiast stosownie do art. 146a pkt 1 ustawy, w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2018 r., z zastrzeżeniem art. 146f stawka podatku, o której mowa w art. 41 ust. 1 i 13, art. 109 ust. 2 i art. 110 wynosi 23%.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (Dz. U. z 2015 r., poz. 736 z późn. zm.), zwalnia się od podatku czynności wykonywane na rzecz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, za które są pobierane opłaty zgodnie z art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222, oraz z 2015 r. poz. 201). Ww. zwolnienie od podatku VAT odnosi się do czynności wykonywanych na rzecz członków spółdzielni mieszkaniowych, a także osób niebędących członkami spółdzielni. Muszą być oni właścicielami lokali mieszkalnych, lub musi im przysługiwać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego. Zarówno ustawa o podatku od towarów i usług jak też przepisy wykonawcze do tej ustawy nie zawierają definicji lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego. W świetle

art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892), ustawy, samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe. Stosownie natomiast do ust. 4 powołanego artykułu, do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi".

Ponadto rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422) w § 3 pkt 14 określa lokal użytkowy jako pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym. Pod pojęciem pomieszczenia technicznego - zgodnie z § 3 pkt 12 wskazanego wyżej rozporządzenia - należy rozumieć pomieszczenie przeznaczone dla urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku. Natomiast przez pomieszczenie gospodarcze - pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, służące do przechowywania przedmiotów lub produktów żywnościowych użytkowników budynku, materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku, a także opału lub odpadów stałych (§ 3 pkt 13 cyt. rozporządzenia).

Na podstawie powyższych uregulowań można stwierdzić, że kondygnacja budynku mieszkalnego, w części w której znajdują się konkretne garaże lub miejsca postojowe, nie mieści się ani w pojęciu pomieszczenia technicznego, ani pomieszczenia gospodarczego, w związku z czym, stanowi lokal użytkowy. Także garaże zlokalizowane w odrębnych od budynku mieszkalnego budynkach nie stanowią lokali mieszkalnych, nie są również pomieszczeniami technicznymi czy gospodarczymi, zatem stanowią lokale użytkowe.

W tym miejscu należy ponownie podkreślić, że zwolnienie od podatku od towarów i usług, o którym mowa w art. 43 ust. 1 pkt 11 ustawy o podatku od towarów i usług oraz w § 3 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień, odnosi się do czynności związanych z lokalami mieszkalnymi. Zwolnienie dotyczy wyłącznie czynności – za które są pobierane opłaty zgodnie z art. 4 ust. 1, 2, 4, i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – związanych z lokalami mieszkalnymi, nie dotyczy zaś czynności związanych z lokalami użytkowymi.

Także pozostałe przepisy ustawy o podatku od towarów i usług oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy nie przewidują zwolnienia od podatku VAT opłat eksploatacyjnych dotyczących czynności związanych z eksploatacją miejsc postojowych, usytuowanych w wielostanowiskowym lokalu garażowym, ponieważ czynności te nie służą zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych.

Realizowane przez Spółdzielnię czynności, z racji otrzymywanej odpłatności (opłata eksploatacyjna stanowi swego rodzaju cenę za świadczoną usługę), stanowią świadczenie usług w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od towarów i usług, podlegające opodatkowaniu tym podatkiem na mocy art. 5 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Dlatego opłata eksploatacyjna dotycząca miejsc postojowych w Spółdzielni opodatkowana została 23 % stawką VAT od sprzedaży, zgodnie z art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a pkt 1 ustawy, zatem spółdzielnia zasadnie domagała się opłaty eksploatacyjnej za poszczególne okresy powiększonej o kwotę podatku od towarów i usług według stawki podstawowej, tj. 23%.

Wobec powyższego należało uznać, iż powód wykazał zasadność oraz wysokość dochodzonego przez siebie roszczenia.

Z uwagi na powołane okoliczności i przepisy Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.104,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od następujących kwot i dat:

- 78,87 zł od dnia 16 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty,

- 78,63 zł od dnia 17 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 78,63 zł od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 16 marca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 19 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 19 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 18 lipca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 17 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 18 września 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 17 października 2017 r. do dnia zapłaty,
- 96,45 zł od dnia 16 listopada 2017 r. do dnia zapłaty.

O żądaniu odsetkowym Sąd orzekł mając na uwadze treść art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którego treścią jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.

Z uwagi na powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

W pozostałym zakresie w pkt 2. wyroku Sąd oddalił powództwo. Oddalenie powództwa w części wynikało z tego, iż po zsumowaniu poszczególnych kwot żądanych przez powoda, żądana kwota przekraczała sumę opłat eksploatacyjnych za poszczególne miesiące. Suma tych opłat wynosiła bowiem 1.104,18 zł i w zakresie przewyższającym tę kwotę powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu w punkcie 3. wyroku Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. oraz § 2 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265). Powódka wygrała sprawę w całości, z uwagi na co Sąd zasądził na jej rzecz od pozwanej w całości poniesione przez niego koszty postępowania w kwocie 344 zł, na które składała się: kwota 270 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 57 zł tytułem opłaty sądowej.

Asesor sądowy P. M.