

Sygn. akt II C 4508/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

II. Dnia 24 sierpnia 2018 roku

Sąd Rejonowy dla W. M. w W. II W. C.

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Nakwaska-Szczepkowska

Protokolant: Łukasz Magnuszewski

po rozpoznaniu w dniu 24 sierpnia 2018 roku w W. na rozprawie
sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.
przeciwko I. L.

o zapłatę

oddala powództwo.

SSR Agnieszka Nakwaska-Szczepkowska

Sygn. akt II C 4508/17

Uzasadnienie wyroku z 24 sierpnia 2018 r.

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. dnia 4 sierpnia 2017 r. (data prezentaty) wystąpił przeciwko pozwanej I. L. z powództwem o zapłatę 2.543,92 zł. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwanej przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy al. (...) 36a oraz ekspektatywa udziału we współwłasności lokalu garażowego „w związku ze związanym z nim prawem do miejsca postojowego nr 70 w budynku przy al. (...) 36/36A. Wskazano przy tym, że miejsce postojowe zostało pozwanej wydane oraz że pozwana jest członkiem Spółdzielni. Pozwana nie uiszcza opłat czynszowych z tytułu przysługującego jej spółdzielczego prawa do miejsca postojowego nr 70. Na należność główną dochodzoną pozwem składa się kwota 2.463,47 zł tytułem braku opłat czynszowych za okres od dnia 15 lutego 2016 r. do dnia 15 czerwca 2017 r. oraz kwota 80,45 zł tytułem odsetek naliczonych od nieterminowych wpłat.

(pozew – k. 1-3)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o odrzucenie pozwu, obciążenie powoda kosztami postępowania sądowego, w tym kosztami zastępstwa procesowego oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kwoty 10.000 zł tytułem zadośćuczynienia za niewydanie miejsca postojowego.

Uzasadniając odpowiedź na pozew, w pierwszej kolejności pozwana podniosła, że nie zostało jej wydane przedmiotowe w sprawie miejsce postojowe. Pozwana nie otrzymała kluczy ani pilota do garażu, w związku z czym pozwana nigdy nie korzystała z miejsca postojowego. Tym samym przedstawiony przez powoda Regulamin korzystania z miejsc postojowych w podziemnych garażach wielostanowiskowych nie może mieć w stosunku do niej zastosowania.

Pozwana podniosła także, że poza przedsądowym wezwaniem do zapłaty nie otrzymała od powoda dokumentów, z których wynikałoby, że są naliczane opłaty za korzystanie z miejsca postojowego.

(odpowiedź na pozew – k. 31-32)

Na rozprawie w dniu 21 marca 2018 r. pozwana sprecyzowała, że wnosi o oddalenie powództwa. Wskazała, że Spółdzielnia odmówiła jej wydania miejsca postojowego, ponieważ stoi na stanowisku, że nie został przez nią uiszczony pełen wkład budowlany. Nadto oświadczyła ona, że nie wie, co składa się na opłaty eksploatacyjne, których zapłaty domaga się strona powodowa.

(protokół rozprawy – k. 34)

W piśmie z dnia 12 kwietnia 2018 r. (data prezentaty) powód przyznał, że pozwanej nie zostało wydane miejsce postojowe z uwagi na brak zapłaty przez pozwaną wkładu budowlanego, który to wkład na podstawie umowy o budowę lokalu pozwana zobowiązana była wnieść. Zdaniem powoda brak wydania miejsca postojowego nie zwalnia pozwanej z konieczności ponoszenia opłat z tego tytułu, z uwagi na przysługujące pozwanej ekspektatywy, co wynika z postanowień Regulaminu korzystania z miejsc postojowych. Powód podniósł także, że za poprzedni okres z tego samego tytułu od pozwanej została prawomocnie zasądzona należność.

(pismo powoda – k. 37-39)

Na rozprawie w dniu 4 lipca 2018 r. pełnomocnik powoda sprecyzował stanowisko odnośnie żądania zapłaty odsetek skapitalizowanych w kwocie 80,45 zł, w ten sposób, że wskazał, iż na kwotę tę składają się kolejno odsetki naliczone:

- od kwoty 137,16 zł za okres od 02.02.2016 r. do 30.06.2016 r. - 4,22 zł;
- od kwoty 137,16 zł za okres od 01.07.2016 r. do 31.07.2016 r. - 4,85zł;
- od kwoty 137,16 zł za okres od 01.08.2016 r. do 31.08.2016 r. - 5,45 zł;
- od kwoty 137,16 zł za okres od 01.09.2016 r. do 30.09.2016 r. - 1,07 zł;
- od kwoty 137,16 zł za okres od 01.10.2016 r. do 31.12.2016 r. - 8,42 zł;
- od kwoty 137,16 zł za okres od 01.01.2017 r. do 31.01.2017 r. - 8,96 zł;
- od kwoty 137,16 zł za okres od 01.02.2017 r. do 28.02.2017 r. -10,79 zł;
- od kwoty 137,16 zł za okres od 01.03.2017 r. do 31.03.2017 r. -11,29 zł;
- od kwoty 174,61 zł za okres od 01.04.2017 r. do 30.04.2017 r. - 12,70 zł
- od kwoty 174,61 zł za okres od 01.05.2017 r. do 31.05.2017 r. - 12,70 zł,

przy czym wskazał, że odsetki były naliczane według stopy odsetek ustawowych za opóźnienie.

(protokół rozprawy – k. 68)

Zarządzeniem z dnia 24 sierpnia 2018 r. Sąd zwrócił pozew wzajemny.

(zarządzenie – k. 77)

Na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2018 r. pozwana zaznaczyła, że powód w dalszym ciągu nie wykazał, jakie składniki wchodzi w skład czynszu z tytułu miejsca postojowego i z czego wynika podwyższenie jego wysokości. Pełnomocnik powoda wskazał natomiast, że uchwały w przedmiocie wysokości czynszu podjęte zostały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i są one jawne, dostępne, jak również mogą być zaskarżone. Można także żądać kalkulacji opłat. Pozwana

o nic takiego nie występowała. Pozwana nie musi być użytkownikiem miejsca postojowego, wystarczające jest, że posiada tytuł prawny do tego miejsca.

(protokół rozprawy – k. 78)

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

I. L. jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Przysługuje jej ekspektatywa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy al. (...) 36A oraz ekspektatywa udziału we współwłasności lokalu garażowego w budynku przy

al. (...) 36/36A. Pozwana na podstawie umowy (...) z dnia 23 lipca 1998 r. zawartej z D.-B. – inwestorem powierniczym działającym na rzecz powodowej Spółdzielni, zobowiązała się sfinansować inwestycję polegającą na wybudowaniu przez inwestora powierniczego lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego przy ul. (...). Budynek został wzniesiony. Pomiędzy Spółdzielnią a pozwaną powstał spór o wysokość wkładu budowlanego. Spółdzielnia stoi na stanowisku, że pozwana zobowiązana jest uzupełnić wkład budowlany i odmawia pozwanej wydania miejsca postojowego do czasu uiszczenia całości wkładu. Pismem z dnia 22 października 2009 r. Spółdzielnia poinformowała pozwaną, że wydanie miejsca postojowego nastąpi po uregulowaniu zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu wkładu budowlanego.

Do dnia zamknięcia rozprawy na rzecz pozwanej nie został wydany pilot bądź karta do bramy garażowej. W efekcie pozwana nie korzysta z dedykowanego jej miejsca postojowego nr 70.

(okoliczności bezsporne, umowa (...) – k. 20-23, pismo powoda – k. 19)

W Spółdzielni Mieszkaniowej (...) obowiązuje Regulamin korzystania z miejsc postojowych w podziemnych garażach wielostanowiskowych stanowiący załącznik do uchwały nr 31/14 Rady Nadzorczej z dnia 15 grudnia 2014 r. Zgodnie z § 2 ust. 1 Regulaminu, uprawnionymi do wjazdu na teren garażu i korzystania z miejsc postojowych są m.in. osoby posiadające ekspektatywę do lokalu, z którym związane jest prawo do wyłącznego korzystania z przypisanych miejsc postojowych. Zgodnie z § 3, warunkiem wjazdu na teren garaży i korzystania z miejsc postojowych jest posiadanie kodowanego pilota lub karty zbliżeniowej, które udostępnia Spółdzielnia; otwieranie bramy wjazdowej lub zatory następuje przy użyciu pilota lub karty zbliżeniowej. Z kolei § 7 ust. 1 stanowi, że każdej z osób uprawnionych, o których mowa w § 2 Regulaminu, przysługuje pilot lub karta zbliżeniowa. Zgodnie zaś z § 11 ust. 1 osoby wymienione w § 2 ust. 1 Regulaminu zobowiązane są do uiszczania na rzecz Spółdzielni opłat związanych z utrzymaniem garaży, ustalonych przez Radę Nadzorczą.

(okoliczność bezsporna, regulamin – k. 14-16)

Pismem z dnia 7 czerwca 2017 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 2.343,91 zł w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania pod rygorem skierowania sprawy do sądu. Pozwana odebrała przedmiotowe wezwanie do zapłaty w dniu 12 czerwca 2017 r.

(okoliczność bezsporna, przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia – k.10-11)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był bezsporny. Początkowo powód wskazywał, że miejsce postojowe zostało wydane na rzecz pozwanej, następnie jednak przyznał, że tak nie było, zatem i ta okoliczność ostatecznie nie była sporna.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że wywodzi swoje roszczenie z treści art. 4 ust. 1 i ust. 6² (w pozwie omyłkowo wskazano tu na „art. 6²:”) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. – Dz. U. z 2013

r., poz. 1222; dalej jako „ustawa”) oraz postanowień aktu wewnątrzspółdzielczego - Regulaminu korzystania z miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 powołanej wyżej ustawy: Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani 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 zgodnie z postanowieniami statutu. Przepis ten nie mógł znaleźć zastosowania w okolicznościach rozpatrywanej sprawy, skoro bezspornym jest, że pozwanej nie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. Pozwana posiada ekspektatywę ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz udziału we współwłasności lokalu garażowego. Do tej sytuacji znajdował zatem zastosowanie art. 4 ust. 3 ustawy, który stanowi: Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczą oni opłaty określone w ust. 1 albo 2. Zgodnie z art. 4 ust. 2: Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

W doktrynie w sposób jednolity utożsamia się użyte w art. 4 ust. 3 pojęcie „postawienia lokalu do dyspozycji” z wydaniem lokalu na rzecz członka spółdzielni

(K. Osajda, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, 2018; R. Dzięczek, Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). W okolicznościach rozpatrywanej tu sprawy ostatecznie bezspornym było, że lokal garażowy, a w ramach niego miejsce postojowe nr 70, nie zostały na rzecz pozwanej wydane. Nie jest przedmiotem tej sprawy i nie ma znaczenia dla jej rozstrzygnięcia okoliczność, czy Spółdzielnia zasadnie domaga się od pozwanej uzupełnienia wkładu budowlanego i czy jest uprawniona do odmowy wydania pilota do garażu z uwagi na niewuiszczenie całej należności z tego tytułu. Skoro pozwanej nie wydano owego pilota ani karty do garażu, przepis art. 4 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie może stanowić podstawy do żądania od pozwanej opłat eksploatacyjnych za miejsce postojowe. Jednocześnie brak jest w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych jakiegokolwiek innego przepisu, który uzasadniałby roszczenie Spółdzielni.

Podstawy dochodzenia zapłaty od pozwanej nie mogą zaś stanowić same tylko postanowienia Regulaminu. Jest to akt wewnątrzspółdzielczy, uchwalony przez Radę Nadzorczą pozwanej Spółdzielni. Postanowienia tego aktu powinny być wykładane zgodnie z brzmieniem przepisów ustawy. Powołane przez powoda postanowienia Regulaminu, traktujące o obowiązku uiszczania opłat eksploatacyjnych, powinny być rozumiane w ten sposób, że obowiązek taki spoczywa na tych osobach, które w świetle ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są do tego zobowiązane. Gdyby uznać, że Regulamin rozszerza krąg adresatów normy zobowiązującej do uiszczania opłat eksploatacyjnych o inne osoby, nie wymienione w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, takie postanowienia regulaminu należałoby uznać za nieważne na podstawie art. 58 § 1 w zw. z § 3 k.c.

W świetle powyższego, Spółdzielnia nie była uprawniona do domagania się od I. L. zapłaty z tytułu eksploatacji przez nią miejsca postojowego nr 70 w okresie od 15 lutego 2016 r. do dnia 15 czerwca 2017 r. skoro w tym okresie bezspornie nie było ono postawione do dyspozycji pozwanej w rozumieniu art. 4 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

SSR Agnieszka Nakwaska-Szczepkowska