

UZASADNIENIE

wyroku z 17 listopada 2017 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od M. G. 10910,70 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 29 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu twierdziła, że pozwanemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...) w W.. Pozwany nie uiszcza opłat za używanie lokalu. Łączna zaległość z tego tytułu wynosi ponad 58000 zł, natomiast za okres objęty żądaniem pozwu od lipca 2014 r. do czerwca 2015 r. - 10190,70 zł.

W dniu 23 lipca 2015 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt I Nc 4537/15. (k. 30)

Pozwany wniósł sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości. Wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł zarzuty wadliwego umocowania pełnomocnika powoda oraz nieudowodnienie roszczenia. Ponadto wniósł o zawieszenie postępowania do chwili wydania wyroków w sprawach uchylecia uchwał walnych zgromadzeń powodowej spółdzielni w sprawie wyboru na członków zarządu W. D. i G. M..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. G. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...) w W., pozostającym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.. M. G. nie jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.. M. G. nie uiszcza opłat za korzystanie z lokalu. (okoliczności niesporne)

Wysokość opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego, do którego M. G. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 30 września 2014 r. wynosiła 760,09 zł, od dnia 1 października 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 r. wynosiła 900,38 zł, od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 1 lutego 2015 r. wynosiła 802,83 zł, od dnia 2 lutego 2015 r. wyniosła 775,43 zł. (rozliczenie na dzień 11 czerwca 2015 r. k. 10, zawiadomienia o wysokości opłat k. 11, 12, 14, 16, rozliczenie mediów za rok 2013 k. 17)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej powołanych dowodów z dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony i nie budziły wątpliwości Sądu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Zgodnie z art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 - tekst jednolity, 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. W myśl art. 5 usm pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Natomiast wedle art. 4 ust. 1 usm 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.

Jak wynika z przytoczonych przepisów prawa pozwany, jako uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, niebędący jednak członkiem spółdzielni, obowiązany jest uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Niezasadne są zatem twierdzenia pozwanego, że przepisy statutu spółdzielni go nie dotyczą. Stosowanie postanowień statutu spółdzielni do osób niebędących członkami spółdzielni, a uprawnionych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynika z ustawowego odesłania zawartego w powołanych przepisach usm.

W pierwszej kolejności należy jednak omówić zarzut nieumocowania pełnomocnika powoda oraz braku legitymacji procesowej z uwagi na nieskuteczność wyboru zarządu spółdzielni w składzie, który udzielił pełnomocnictwa procesowego w niniejszej sprawie. Jeżeli chodzi o kwestię nieumocowania pełnomocnika procesowego, to przede wszystkim należy podkreślić, że zarzut ten służy wyłącznie tej stronie, która ustanowiła pełnomocnika, nie służy natomiast stronie przeciwnej. Chodzi bowiem o to, żeby strona reprezentowana przez pełnomocnika miała możliwość kontrolowania prawidłowości umocowania. Nie było natomiast zamysłem ustawodawcy dawanie stronie przeciwnej narzędzia do podważania prawidłowości postępowania przed sądem z przyczyn, które tej strony w ogóle nie dotyczą. Natomiast odnośnie prawidłowości powołania zarządu powodowej spółdzielni Sąd również nie podzielił stanowiska pozwanego. Nie ulega wątpliwości, że w przedmiocie powołania zarządu zapadła uchwała organu stanowiącego spółdzielni. Uchwała ta nie podlega badaniu przez Sąd z urzędu w każdym postępowaniu, w którym spółdzielnia występuje jako strona. Uchwały organów osób prawnych są bowiem aktami prawnymi o charakterze konwencjonalnym, które korzystają z domniemania zgodności z prawem. Obalenie tego domniemania wymaga uzyskania orzeczenia o uchyleniu uchwały organu spółdzielni, bądź stwierdzenia nieważności uchwały. Pozwany powoływał się w sprzeciwie na okoliczność wytoczenia stosownych powództw, jednak do chwili zamknięcia rozprawy nie przedstawił prawomocnego wyroku o treści wyżej wskazanej. Ze względu na domniemanie zgodności z prawem uchwał organów spółdzielni sam fakt wytoczenia powództwa w tej materii nie stanowi podstawy do uznania, że spółdzielnia pozbawiona jest organu reprezentacji. Dlatego też nie zachodzą podstawy zawieszenia postępowania ani na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. ani art. 174 § 2 k.p.c.

Odnośnie materii sporu Sąd doszedł do przekonania, że powództwo jest zasadne i zostało należycie wykazane tak co do zasady, jak i co do wysokości. Sąd nie podzielił argumentacji pozwanego w żadnej części. Przedstawiony przy pozwie materiał dowodowy jest wystarczający do oceny zasadności żądania co do wysokości. Zgodnie z art. 41 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. W myśl art. 41 ust. 71 usm 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. Przedstawione przez powoda zawiadomienia o zmianie wysokości opłat znajdują zatem umocowanie w wyżej powołanych przepisach ustawy. Ustawodawca przewidział również środki ochrony dla podmiotów obowiązanych do wnoszenia opłat na rzecz spółdzielni z tytułu użytkowania lokali. Mianowicie zgodnie z art. 41 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. Pozwany nie wykazał, aby żądał od spółdzielni kalkulacji wysokości opłat, bądź że spółdzielnia odmówiła uczynienia zadość takiemu żądaniu. Ponadto wedle art. 41 ust. 8 usm 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. Pozwany nie wykazał, aby skorzystał z

tego środka ochrony prawnej. Należy ponadto zauważyć, że wobec treści zdania trzeciego zacytowanego ostatnio przepisu ciężar dowodu co do wykazania zasadności opłat spoczywa na spółdzielni. Chybiona jest zatem argumentacja pozwanego przedstawiona podczas rozprawy w dniu 8 listopada 2017 r., że korzystanie z tego środka ochrony prawnej jest nieefektywne, ponieważ cała dokumentacja finansowa znajduje się w posiadaniu powodowej spółdzielni. Problem ten zapewne dostrzegł też ustawodawca, kreując na użytek podmiotów obowiązanych do uiszczania opłat na rzecz spółdzielni możliwość przeprowadzenia postępowania sądowego, w którym ciężar dowodu został ustawowo przerzucony na tą stronę postępowania, która nie tylko decyduje o wysokości opłat, lecz także dysponuje pełną dokumentacją finansową i techniczną, umożliwiającą weryfikację poprawności ustalenia wysokości opłat. Powołany przepis przewiduje także swoiste zabezpieczenie interesów podmiotów obowiązanych do wnoszenia opłat na rzecz spółdzielni w postaci petryfikacji wysokości opłat na dotychczasowym poziomie na czas trwania procesu. Zważywszy zatem na fakt, że pozwany nie korzysta ze środków ochrony, jakie postawił do jego dyspozycji ustawodawca, Sąd uznał, że wnioski dowodowe pozwanego o zobowiązanie powoda do złożenia sprawozdań finansowych nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a jedynie przyczyniłyby się do znacznego przedłużenia postępowania. Nietrafny jest bowiem pogląd pozwanego, że wysokość opłat z tytułu korzystania z lokali winna być ustalana na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez spółdzielnię. Tego rodzaju metoda pokrywania kosztów działalności spółdzielni jest niemożliwa do urzeczywistnienia w realiach gospodarki rynkowej, gdzie spółdzielnia, będąc wierzycielem wobec podmiotów obowiązanych do uiszczania opłat za użytkowanie lokali, jest jednocześnie dłużnikiem wielu innych podmiotów, od których nabywa dobra i usługi. Aby płynnie regulować swoje zobowiązania wobec tych podmiotów zewnętrznych, obowiązana jest posiadać środki na ich pokrycie. Zapewnienie tych środków jest możliwe wówczas, gdy dłużnicy spółdzielni spełniają swoje świadczenia pieniężne na jej rzecz w odstępach czasu zbliżonych do terminów regulowania zobowiązań wobec podmiotów zewnętrznych przez spółdzielnię. Innymi słowy finansowanie kosztów bieżącej działalności spółdzielni odbywa się, podobnie jak w przypadku wspólnoty mieszkaniowej - zaliczkowo. Zapewnia to płynność finansową spółdzielni, a jej dłużnikom zapewnia rozłożenie obciążeń na części, co pozwala łatwiej je realizować. Finansowanie bieżącej działalności spółdzielni w sposób sugerowany przez pozwanego mogłoby przyczynić się do powstawania znacznych deficytów płatniczych, które ujawniałyby się dopiero po rozliczeniu rzeczywistych kosztów działalności spółdzielni w danym roku, a to z kolei w połączeniu ze znacznie szybszym tempem przepływów finansowych w relacjach zewnętrznych spółdzielni, mogłoby doprowadzić do utraty płynności finansowej i w dalszej konsekwencji - do upadłości.

Mając powyższe na względzie Sąd powództwo w całości uwzględnił. W przedmiocie odsetek Sąd orzekł zgodnie z przepisami art. 56 ustawy o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw z dnia 9 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1830).

O kosztach procesu Sąd orzekł stosując zasadę finansowej odpowiedzialności za wynik sprawy w myśl art. 98 § 1 k.p.c. i obciążył pozwanego jako przegrywającego sprawę w całości kosztami procesu poniesionymi przez powoda, tj. 300 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu na podstawie art. 28 pkt 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, 2400 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego na podstawie § 6 pkt 5) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U. Nr 163, poz. 1349) i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

SSR Paweł Szymański

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu z pouczeniem o apelacji.