

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 maja 2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W., reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wystąpiła ze skierowanym przeciwko S. G. żądaniem zapłaty kwoty 2 764,27 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

-431,36 zł od dnia 21.10.2017 roku do dnia zapłaty

-431,36 zł od dnia 21.11.2017 roku do dnia zapłaty

-431,36 zł od dnia 21.12.2017 roku do dnia zapłaty

-431,68 zł od dnia 21.01.2018 roku do dnia zapłaty

-219,75 zł od dnia 01.04.2018 roku do dnia zapłaty

-431,68 zł od dnia 21.02.2018 roku do dnia zapłaty

-387,08 zł od dnia 21.03.2018 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu żądania powódka wyjaśniała, że pozwana S. G. posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., które znajduje się zasobach strony powodowej, jednak w okresie objętym pozwem nie ponosiła kosztów jego użytkowania (pozew, k. 2).

W dniu 23 maja 2018 r. Referendarz sądowy działający przy Sądzie Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w W., wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie II Nc 1862/18, uwzględniając żądanie strony powodowej w całości (nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 23 maja 2018 r., k. 46).

W treści sprzeciwu z dnia 19 lipca 2018 r. pozwana zaskarżyła powyższy nakaz w całości i wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana podniosła, iż powodowej Spółdzielni nie przysługuje prawo własności do gruntu na którym znajduje się budynek, zaś jej nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Wskazała jednak, że zakupiła przedmiotowy lokal i go zajmuje (sprzeciw, k. 50).

W odpowiedzi na sprzeciw powódka wskazała, iż podniesione przez pozwaną kwestie mają drugorzędne znaczenie dla możliwości dochodzenia zadłużenia lokalu, gdyż z faktu, spółdzielnia w chwili ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie miała tytułu prawnego, nie wynika w żaden sposób brak możliwości dochodzenia zapłaty za zaległości związane z kosztami eksploatacji i utrzymania lokalu. Z faktu zamieszkiwania w lokalu wynika ponadto alternatywa żądania zapłaty tych zaległości, a oparta na podstawie art. 405 i nast. k.c., tj. bezpodstawne wzbogacenie. Powód wskazał, że zgodnie z art. 4 ust 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązek ponoszenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obciąża, niezależnie od posiadanego tytułu, osoby faktycznie korzystające z lokalu. Strona powodowa podniosła, iż stanowisko pozwanej jest zatem nietrafne, gdyż w niniejszej sprawie podstawą prawną powództwa jest zajmowanie i korzystanie z lokalu. Pozwana zachowuje się jak podmiot, któremu przysługuje ograniczone prawo rzeczowe, wobec czego należy, w drodze analogii, zastosować przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i traktować pozwaną jako osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., w zakresie „wymuszenia” obowiązku zapłaty opłat za lokal. Zdaniem powoda odmienne założenie doprowadziłoby do pokrzywdzenia członków spółdzielni uiszczających opłaty. Strona powodowa powołała się na aktualne orzecznictwo SN dotyczącego analizy prawa własnościowego na gruncie nieuregulowanym, zgodnie z którym w razie braku tytułu Spółdzielni do gruntu dochodzi do wykreowania ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nadto powódka powołała się na orzeczenie IV Ca 1726/13, w którym Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie wskazał, iż obowiązek płatności za lokal obciąża pozwanego, gdy korzysta on z lokalu na podstawie stosunku prawnego, który w swojej treści odpowiada spółdzielczemu prawu do lokalu na gruncie

uregulowanym. Jednocześnie powód wskazał, że w przypadku lokalu zajmowanego przez pozwaną, prawo do gruntu spółdzielnia nabyła w 2011 r., a zatem pozwana powinna być traktowana jako posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (odpowiedź na sprzeciw, k. 57).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy (...) (obecnie: S. G.) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Pozwana użytkuje powyższy lokal (bezsporne).

Pismem z dnia 30 marca 2009 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. zawiadomiła S. K., iż w związku z nabyciem prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do powyższego lokalu (pismo, k. 8).

W chwili ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do w/w lokalu, Spółdzielnia nie dysponowała tytułem prawnym do lokalu (bezsporne).

Na podstawie Uchwały nr 18/2015 z dnia 19 listopada 2015 r. ustalono wysokość stawki opłaty przeznaczonej na pokrycie kosztów ciepła i ogrzewania zasobu mieszkaniowego od dnia 1 stycznia 2016 r. na 1,35 m2/msc (dowód: Uchwała nr 18/2015 z dnia 19 listopada 2015 r., k. 74).

Na podstawie Uchwały nr 9/2015 z dnia ustalono wysokość stawki opłaty przeznaczonej na działalności oświatowo-kulturalną od dnia 1 czerwca 2015 r. na 0,01 m2/msc (dowód: Uchwała nr 9/2015, k. 74).

Na podstawie Uchwały nr 15/2016 z dnia 17 listopada 2016 r. ustalono wysokość stawki opłaty przeznaczonej na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowego od dnia 1 marca 2017 r. na 1,74 m2/msc (dowód: Uchwała nr 15/2016 z dnia 17 listopada 2016 r., k. 73).

Na podstawie Uchwały nr 17/2016 z dnia 17 listopada 2016 r. ustalono wysokość stawki opłaty przeznaczonej na pokrycie kosztów konserwacji podstawowej zasobów mieszkaniowego od dnia 1 marca 2017 r. na 0,83 m2/msc (dowód: Uchwała nr 17/2016 z dnia 17 listopada 2016 r., k. 74).

Na podstawie Uchwały nr 14/2016 z dnia 17 listopada 2016 r. ustalono wysokość stawki opłaty przeznaczonej na pokrycie kosztów funduszu remontowego zasobów mieszkaniowego od 2017 r. na 1,60 m2/msc (dowód: Uchwała nr 14/2016 z dnia 17 listopada 2016 r., k. 75).

Na podstawie Uchwały nr 18/2016 z dnia 17 listopada 2016 r. ustalono wysokość stawki opłaty przeznaczonej na pokrycie kosztów remontów dźwigów od dnia 1 marca 2017 r. na 0,80 m2/msc (dowód: Uchwała nr 18/2016 z dnia 17 listopada 2016 r., k. 76).

Na podstawie Uchwały nr 20/2016 z dnia 17 listopada 2016 r. ustalono wysokość stawki opłaty przeznaczonej na pokrycie kosztów z tytułu użytkowania wieczystego gruntów od dnia 1 stycznia 2017 r. na 0,95 m2/msc (dowód: Uchwała nr 20/2016 z dnia 17 listopada 2016 r., k. 85).

Na podstawie Uchwały nr 17/2017 z dnia 23 listopada 2017 r. ustalono wysokość stawki opłaty przeznaczonej na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowego od 2018 r. na 1,77 m2/msc (dowód: Uchwała nr 17/2017 z dnia 23 listopada 2017 r., k. 90).

Na podstawie Uchwały nr 19/2017 z dnia 23 listopada 2017 r. ustalono wysokość stawki opłaty przeznaczonej na pokrycie kosztów konserwacji podstawowej zasobów mieszkaniowego od 2018 r. na 0,85 m2/msc (dowód: Uchwała nr 19/2017 z dnia 23 listopada 2017 r., k. 91).

Na podstawie Uchwały nr 21/2017 z dnia 23 listopada 2017 r. ustalono wysokość stawki opłaty przeznaczonej na pokrycie kosztów remontów od 2018 r. na 0,90 m2/msc (dowód: Uchwała nr 21/2017 z dnia 23 listopada 2017 r., k. 92).

Na podstawie Uchwały nr 22/2017 z dnia 17 listopada 2017 r. ustalono wysokość stawki opłaty przeznaczonej na pokrycie kosztów remontów dźwigów od 2017 r. na 0,22 m2/msc (dowód: Uchwała nr 22/2017 z dnia 17 listopada 2017 r., k. 78).

Na podstawie Uchwały nr 23/2017 z dnia 23 listopada 2017 r. ustalono wysokość stawki opłaty przeznaczonej na pokrycie kosztów z tytułu użytkowania wieczystego gruntów na 0,96 m2/msc (dowód: Uchwała nr 23/2017 z dnia 23 listopada 2017 r., k. 85).

Pozwana S. K. od dnia 1 października 2017 r. do dnia 31 marca 2018 r. nie uiszczala opłat za użytkowanie lokalu na rzecz spółdzielni. Jak wynika z rozliczenia indywidualnego kosztów, sporządzonego na podstawie w/w uchwał, zadłużenie na koncie S. K. wyniosło 2764,27 zł (dowód: wyliczenie zaległości, k. 4, specyfikacja salda obrotów za okres od 01.10.2017 r. do 31.03.2018 r., k. 5 ).

Pismem z dnia 20 marca 2018 r. powód wezwał S. K. do zapłaty kwoty 31 196,71 zł obejmującej zadłużenie na dzień 28 lutego 2018 r., wskazując zadłużenie z tytułu opat bieżących na kwotę 2377,19 zł (dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru pisma, k. 6,7).

Do chwili obecnej pozwana nie uregulowała zaległości i korzysta z lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone do akt sprawy dokumenty oraz niekwestionowane oświadczenia stron. Przytoczona materia dowodowa nie budziła wątpliwości Sądu, zaś w toku postępowania nie przedstawiono dowodów, które czyniłyby zasadnym odmówienie jej wiarygodności.

Przy tym wbrew stanowisku pozwanej Sąd w pełni mógł oprzeć się na dołączonych do pozwu dokumentach w postaci uchwał Spółdzielni i przedstawionego przez nią rozliczenia stanu konta pozwanej. Dowód z dokumentu prywatnego jest samodzielnym środkiem dowodowym, którego moc sąd ocenia według zasad określonych w art. 233 § 1 k.p.c, twierdzenie pozwanej, że taki dokument nie może stanowić dowodu jest całkowicie bezpodstawne. W niniejszej sprawie oceniając moc wyżej wymienionych dowodów na podstawie w/w przepisu, Sąd nie znalazł żadnych podstaw do kwestionowania ich wiarygodności i autentyczności. Pozwana zaś pozostała całkowicie bierna i nie podniosła żadnych konkretnych zarzutów co do nich. Bezzasadnie były również twierdzenia powódki co do tego, że tylko dokumenty źródłowe posiadają walor wiarygodności. Każdy dokument może posiadać taki walor jeśli jego autentyczność nie budzi wątpliwości. W dodatku pozwanej całkowicie umyka, że uchwały mają moc obowiązującą względem spółdzielni, jej członków oraz osób które są właścicielami lokali znajdujących się w jej zasobach, o ile nie zostaną skutecznie zaskarżone.

### **Sąd zważył co następuje:**

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego należało stwierdzić, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W.- po modyfikacji powództwa, ostatecznie wystąpiła z żądaniem zasądzenia od S. G. żądaniem zapłaty kwoty 2 764,27 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

-431,36 zł od dnia 21.10.2017 roku do dnia zapłaty

-431,36 zł od dnia 21.11.2017 roku do dnia zapłaty

-431,36 zł od dnia 21.12.2017 roku do dnia zapłaty

-431,68 zł od dnia 21.01.2018 roku do dnia zapłaty

-219,75 zł od dnia 01.04.2018 roku do dnia zapłaty

-431,68 zł od dnia 21.02.2018 roku do dnia zapłaty

-387,08 zł od dnia 21.03.2018 roku do dnia zapłaty tytułem zaległości za nieuiszczone opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., należące do zasobów mieszkaniowych powoda.

Ustalając stan faktyczny, Sąd miał na względzie regulację przepisu art. 6 k.c., zgodnie z którą ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (ciężar dowodu), a nadto przepisu art. 3 k.p.c., wedle którego strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Rzeczą Sądu nie jest zatem zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.).

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222) 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. Również osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązane są do pokrywania kosztów przypadających na ich lokal w analogicznym zakresie (art. 4 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m.).

Według zaś ust. 6 komentowanej regulacji za opłaty, o których mowa w ust. 1–2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

W przedmiotowej sprawie bezspornym było, iż pozwana korzysta z lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., którego jest właścicielem i do chwili obecnej nie uregulowała zaległości w związku z jego użytkowaniem. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez strony, jak również znajdowała potwierdzenie w przedłożonym materiale dowodowym. Istota sporu w niniejszej sprawie koncentrowała się zaś wokół zarzutów pozwanej, iż powodowej Spółdzielni nie przysługuje prawo do własności do gruntu na którym znajduje się budynek, zaś jej nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, co czyni roszczenie powoda niezasadnym.

T.. Sąd w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r. III CZP 104/12, zgodnie z którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa. Jednakże zarzut pozwanej jakoby oznaczało to brak po jej stronie obowiązku zapłaty opłat związanych z utrzymaniem lokalu nią zasługuje na uwzględnienie, gdyż wynika on już z samego faktu korzystania przez nią, z należącego do niej lokalu, który znajduje się w zasobach spółdzielni.

Pozwana zakwestionowała, iż posiada tytuł prawny do lokalu. Zgodzić się jednakże należy ze stroną powodową, iż w niniejszej sprawie podstawą prawną powództwa jest zajmowanie i korzystanie z lokalu, a nie zaś tytuł prawny o lokalu. Skoro pozwana w lokalu przebywa i nie ponosi kosztów jego bieżącego utrzymania podstawą odpowiedzialności pozwanej względem powodowej Spółdzielni pozostaje art. 4 ust. 6 wskazanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powód słusznie wskazał, że w niniejszej sprawie należy analogicznie zastosować powołany art. 4 ust 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym obowiązek ponoszenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obciąża, niezależnie od posiadanego tytułu, osoby faktycznie korzystające z lokalu. Przywołana

regulacja odpowiada bowiem modelowi relacji, który jest najbliższy stosunkom spółdzielni z pozwaną. Pozwana niewątpliwie zachowuje się jak podmiot, któremu przysługuje ograniczone prawo rzeczowe, wobec czego należy, w drodze analogii, zastosować przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i traktować pozwaną jako osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., w zakresie „wymuszenia” obowiązku zapłaty opłat za lokal.

Nadto nie sposób uznać za prawidłowe przyjęcie, iż pozwana, która korzysta z lokalu, nie jest zobowiązana do uiszczania opłat. Odmienne założenie bezsprzecznie bowiem doprowadziłoby do pokrzywdzenia członków spółdzielni uiszczających opłaty. Posiłkując się bowiem zasadą równości członków spółdzielni, niemożliwe jest przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie pozwana nie jest zobowiązana do ponoszenia kosztów eksploatacji w sytuacji, gdy podobne koszty, naliczane na tych samych zasadach, ponoszą inni członkowie spółdzielni. Z zachowania pozwanej, tj. nieuiszczania przez niego opłat, choćby w kwocie niższej, wynika iż nie czuł się obowiązany do ich ponoszenia mimo używania lokalu i bycia członkiem spółdzielni. Stoi to w oczywistej i rażącej sprzeczności z zasadami spółdzielczymi, szczególnie wobec braku podstaw do kwestionowania zasad naliczania opłat.

Zarzuty powołane przez pozwaną pozostają zatem bez znaczenia dla oceny zasadności żądania powoda. Pozwana, który faktycznie lokal nadal zajmuje, choćby bez tytułu prawnego, ma w dalszym ciągu obowiązek wobec Spółdzielni pokrywania tych wydatków, które wiążą się z korzystaniem z lokalu mieszkalnego. W przedmiotowej sprawie pozwana w okresie objętym pozwem nie uiszczała natomiast opłat za użytkowanie lokalu na rzecz spółdzielni, zaś okoliczność ta znajdowała potwierdzenie w przedłożonym materiale dowodowym

Dlatego też Sąd w punkcie pierwszym sentencji zasądził od S. K. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 2 764,27 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot

- 431,36 zł od dnia 21.10.2017 roku do dnia zapłaty
- 431,36 zł od dnia 21.11.2017 roku do dnia zapłaty
- 431,36 zł od dnia 21.12.2017 roku do dnia zapłaty
- 431,68 zł od dnia 21.01.2018 roku do dnia zapłaty
- 219,75 zł od dnia 01.04.2018 roku do dnia zapłaty
- 431,68 zł od dnia 21.02.2018 roku do dnia zapłaty
- 387,08 zł od dnia 21.03.2018 roku do dnia zapłaty.

Rozstrzygając o słuszności roszczenia strony powodowej, dotyczącego zapłaty na jej rzecz odsetek od kwoty objętej pozwem, a w praktyce, kwoty uznanej przez Sąd za należną, Sąd miał na względzie, iż w myśl art. 481 § 1 k.c. 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.

Odnosząc się do ustalenia zasady ponoszenia kosztów niniejszego procesu Sąd miał na względzie, iż stosownie do regulacji art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), natomiast stosownie do treści art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez Sąd osobistego stawiennictwa strony. Powództwo zostało uwzględnione niemal w całości, zatem za stronę przegrywającą należało uznać pozwanego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1017 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na przedmiotową kwotę składają się: kwota 100 zł tytułem opłaty od pozwu, kwota 900 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł opłaty od pełnomocnictwa (punkt II sentencji).

## ZARZĄDZENIE

- 1) Odnotować zwrot uzasadnienia;
- 2) Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pozwanej (z pouczeniem o apelacji);
- 3) Przedstawić z korespondencją lub z z.p.o. miesiąc.