

Sygn. akt I C 470/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący SSR Eliza Skotnicka**

**Protokolant** prot. sąd. Magda Biernat

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 czerwca 2018 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa L. w L.

przeciwko U. J. i Z. J.

o zapłatę 296,60 zł

oddala powództwo.

## UZASADNIENIE

**Strona powodowa L. w L.** domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych U. J. i Z. J. kwoty 296,60 zł . W uzasadnieniu pozwu podała, że pozwani zajmują bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...), stanowiący własność strony powodowej. Zaległości z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, przypadające na lokal zajmowany bez tytułu prawnego przez pozwanych za okres od 10 grudnia 2015r. do 1 grudnia 2017r. wynosiły 296,60 zł. Strona powodowa pismem z 18 grudnia 2018r. wezwała pozwanych do zapłaty, lecz nie dało to żadnego rezultatu.

**Pozwani U. J. i Z. J.** w sprzeciwie od nakazu zapłaty wnieśli o oddalenie powództwa zarzucając, że kwestia tytułu prawnego pozwanych do spornego lokalu pozostaje przedmiotem rozpoznania sądu w innych postępowaniach, stąd postępowanie w niniejszej sprawie powinno być zawieszono. Pozwani ponadto wskazali, że skoro powód twierdzi, że pozwany nie przysługuje tytuł do lokalu oraz członkostwo w spółdzielni, to nie ponoszą oni opłat za użytkowanie wieczyste, gdyż nie otrzymali nigdy z Urzędu Miasta wyliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste za okres objęty powództwem.

W toku procesu pełnomocnik strony powodowej zmienił powództwo, podając, że w wyniku stwierdzenia nieważności aktów notarialnych pozwani nigdy nie byli właścicielami lokalu ani innych praw do lokalu, zajmują go bezprawnie , co zmusza do zażądania od pozwanych odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie dochodzonej pierwotnie.

Bezspornym w sprawie było, że:

- prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie o sygn. akt (...) stwierdzono nieważność umowy z 30 stycznia 2013r. zawartej przez L. w L. z U. J. i Z. J. nieodpłatnego przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...) objętego księgą wieczystą nr (...) związanego z udziałem wynoszącym 86/10000 w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu objętej księgą wieczystą (...) oraz umowy darowizny tego lokalu zawartej 26 lutego 2013r. między U. J. i Z. J. a ich synem J. J.;

- właścicielem lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą (...) oraz współużytkownikiem wieczystym działki gruntu związanej w własnością tego lokalu, a objętej księgą wieczystą (...) jest L. w L..

### **Sąd ustalił ponadto:**

Pozwani U. J. i Z. J. od wielu lat zamieszkują w spornym lokalu. Przed zawarciem umowy nieodpłatnego nabycia prawa własności tego lokalu, pozwani korzystali z niego na prawach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, następnie przez okres od stycznia 2013r. do końca 2015r. byli traktowani jak właściciele lokalu. Po prawomocnym stwierdzeniu przez Sąd nieważności wyżej opisanych umów, w tym umowy zawartej między powodową S. i pozwanymi, pozwani nadal korzystają ze spornego lokalu na prawach lokatorskich. Obecnie pomiędzy stronami toczy się postępowanie dotyczące praw członkowskich pozwanych w powodowej spółdzielni. Pozwani (a w zasadzie ich syn J. J.) przed unieważnieniem w/w umów, otrzymywali informacje od Gminy L. w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Należności te były terminowo regulowane, na dzień 31 grudnia 2015r. nie stwierdzono zaległości na koncie J. J. z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste.

Od czasu, gdy właścicielem lokalu i użytkownikiem wieczystym związanej z tym lokalem działki jest L. pozwani nie otrzymują informacji o wysokości podatku od nieruchomości oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Pozwani korzystają ze spornego lokalu i uiszczają opłaty eksploatacyjne w wysokości 415 zł miesięcznie, w tym są zaliczki na ogrzewanie c.o. i ciepłą wodę oraz koszty zarządu. Opłaty są uiszczane zgodnie informacją o wysokości opłat eksploatacyjnych dostarczaną pozwanym przez Spółdzielnię.

Pozwani pismem z 27 grudnia 2017r., w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty z 5 grudnia 2017r., doręczone 19 grudnia 2017r., zażądali od strony powodowej wskazania podstawy prawnej tego żądania. Pozwani nie otrzymali odpowiedzi na to pismo.

### **Dowód:**

- przesłuchanie pozwanej U. J. k. 43;
- zestawienie zaległości z 19 grudnia 2017r. k. 42 i 42v.
- pismo pozwanych z 27.12.2017r. k. 41.

### **Sąd zważył :**

Powództwo podlegało oddaleniu.

Strona powodowa dochodziła solidarnie od pozwanych zwrotu opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatku od nieruchomości. Nie może budzić wątpliwości, że podatek od nieruchomości obciąża bezpośrednio jej właściciela, a opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu – użytkownika wieczystego.

Pozwani korzystają z lokalu mieszkalnego w zasobach powodowej spółdzielni i w związku z tym są zobowiązani do ponoszenia związanych z nim kosztów eksploatacyjnych. Pozwani dochodzą swoich praw członkowskich w powodowej spółdzielni, stąd podstawę prawną obowiązku ponoszenia przez pozwanych tych kosztów stanowi przepis art. 4 ust. 1 lub 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm., dalej jako usm), zgodnie z którymi:

1. 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.

1<sup>1</sup>. 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(...).

Zgodnie z art. 6<sup>2</sup> usm opłaty, o których mowa wyżej, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Według zaś 6<sup>4</sup> 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. Zaś według art. 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.**

Według art. 7<sup>1</sup> 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.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje pojęć "koszty eksploatacji" czy "kosztów utrzymania nieruchomości", ani też ich szczegółowo nie rozróżnia, jednakże oczywistym jest, że chodzi w nich o koszty związane bezpośrednio z nieruchomością i szeroko pojętym jej utrzymaniem, czy konserwacją. Odwołując się do zasady samodzielności finansowej spółdzielni, uznać trzeba, że w skład ww. rodzajów kosztów wchodzi zarówno wszystkie koszty usług dostarczanych do nieruchomości (tj. dostawy wody, energii, gazu, odbiór ścieków, oczyszczania itp.), jak i koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów (wraz z kosztami prowadzenia stosownej dokumentacji i kosztami administracyjnymi, podatkami czy opłatami) oraz koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych, położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów, chodników itp., a także podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie oraz koszty zarządzania nieruchomością.

Zgodnie z powołanymi przepisami ustawy Spółdzielnia ustala według opisanych zasad wysokość opłat eksploatacyjnych, którymi obejmuje wszelkie wyżej wskazane koszty.

Zgodnie z twierdzeniami pozwanych strona powodowa ustaliła wysokość opłaty eksploatacyjnej, którą wpłacają oni co miesiąc na rzecz spółdzielni. W ocenie Sądu uiszczane przez pozwanych opłaty w wysokości 415 zł miesięcznie powinny obejmować również koszty ponoszonych przez spółdzielnię podatków i opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Jeżeli zaś istnieją podstawy do zmiany wysokości miesięcznej opłaty eksploatacyjnej wobec pozwanych to przepisy art. 6 – 7 usm przewidują procedurę, w tym tryb i terminy zawiadomienia zobowiązanych o zmianie wysokości tych opłat.

Strona powodowa nie przedstawiła podstawy obciążenia pozwany opłatami, które co do zasady obciążały stronę powodową.

Pozwani po wezwaniu ich do zapłaty, zażądali od strony powodowej wyjaśnienia na jakiej podstawie są obciążani podatkiem od nieruchomości i opłatą z tytułu użytkowania wieczystego. Strona powodowa mimo obowiązku uzasadnienia zmiany wysokości opłat, przedstawienia na ich żądanie kalkulacji kosztów, nie dokonała tych czynności.

W ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała zasadności powództwa zgodnie z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. Przede wszystkim, strona powodowa powinna wykazać, że obciążające pozwanych koszty eksploatacji lokalu nie obejmowały wydatków związanych z podatkiem i opłatami za użytkowanie wieczyste. Jeżeli zaś tak było, to strona powodowa powinna dokonać zmiany obciążających pozwanych opłat eksploatacyjnych stosownie do art. 6 – 7 usm.

Skoro pozwani co miesiąc uiszczali ustalone przez Spółdzielnię opłaty eksploatacyjne, to należało przyjąć, że obejmowały one również koszty związane z podatkiem od nieruchomości oraz opłatą z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie bowiem z art. 8 in fine usm ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Mając powyższe na uwadze powództwo podlegało oddaleniu.