

UZASADNIENIE

Powódka I. Ś. wniosła pozew przeciwko pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. o nakazanie rozliczenia kosztów użytkowania lokalu na dzień 18 stycznia 2014 r. w oparciu o protokół przekazania lokalu, zwrot nadpłat wynikających ze wskazanego rozliczenia wraz z odsetkami ustawowymi od 19 stycznia 2014r. do dnia zapłaty oraz zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka twierdziła, że podstawą jej żądania rozliczenia lokalu jest ustawa o własności lokali. Powódka podniosła, że w dniu sprzedaży przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) pierwszego lokalu w budynku wielorodzinnym przy ul. (...), z mocy samego prawa zawiązała się wspólnota mieszkaniowa, a w pierwszym akcie notarialnym został ustanowiony zarząd nieruchomością wspólną, przy czym Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) ustanowiła się zarazem Zarządem jak i Zarządcą budynku i z tego tytułu pobiera opłaty za zarządzanie, lecz jednocześnie jest zobowiązana do świadczenia na rzecz członków wspólnoty określonych czynności, w tym księgowych, m.in. dokonywania rozliczeń lokali z tytułu zaliczek eksploatacyjnych, zużycia mediów itp. Zgodnie z obowiązującą praktyką zarządców w zakresie rozliczania lokali zmieniających właściciela, zobowiązania oraz pożytki z tytułu posiadania i użytkowania lokalu są przypisane do właściciela lokalu, a nie do lokalu i żaden zarządca, niezależnie od swojego statusu prawnego nie może tego dowolnie zmieniać ani interpretować. Ponadto w procesie zmiany właściciela strony transakcji mogą dowolnie umówić się, co do sposobu ponoszenia kosztów lub osiągnięcia korzyści z tytułu posiadania lokalu i taka sytuacja miała miejsca w przypadku zbycia lokalu nr (...) przy ul. (...). Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) jest zobowiązana do rozliczenia tego lokalu oraz miejsca postojowego nr 236 w garażu wielostanowiskowym na dzień 18 stycznia 2014 r. zarówno w pozycji zaliczka eksploatacyjna (tzw. czynsz), jak również w pozycji media olicznikowane (woda, centralne ogrzewanie).

(pozew – k. 1-6)

Uzupełniając braki formalne pozwu powódka wskazała, że dochodzi kwoty 647,29 zł, a także odsetek ustawowych za okres od 19 stycznia 2014 r. do 22 grudnia 2014 r. w wysokości 13% w skali roku oraz odsetek ustawowych za okres od 23 grudnia 2014 r. do 29 maja 2015 r. w wysokości 8% w skali roku.

(pismo procesowe powódki – k. 28)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że powódka nie wykazała na jakiej podstawie ustaliła wysokość dochodzonej należności w kwocie 647,29 zł, a należność ta nie wynika również z załączonych do pozwu dokumentów. Pozwana podniosła, że w osiedlu (...), w którego zasobach znajduje się przedmiotowy lokal, obowiązuje sześciomiesięczny okres rozliczeniowy dla rozliczenia zużycia wody (w tym ciepłej wody) oraz dwunastomiesięczny okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania. Odczyty liczników odbywają się w określonych terminach i ze względów technicznych, w okresie objętym pozwem, nie było możliwości dokonania rozliczenia na dzień inny, niż z góry ustalony dzień odczytu liczników dokonywany przez firmę zewnętrzną. Niezależnie od powyższego w przypadku zbycia lokalu, dotychczasowy użytkownik oraz przyszły użytkownik lokalu, mają obowiązek złożyć w Spółdzielni wspólne zobowiązanie do wzajemnego rozliczenia się z kosztów zużytej energii cieplnej, które nie zostały rozliczone ze Spółdzielnią. Takich cech nie posiada przedłożony przez pozwaną (wraz z kopią aktu notarialnego) protokół przejęcia lokalu, w którym strony określiły jedynie czasookres, w którym za opłaty odpowiada poprzedni użytkownik. Pozwana występuje jako podmiot trzeci w relacji pomiędzy poprzednim, a nowym użytkownikiem lokalu i w przypadku, gdy w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpiła zmiana użytkownika lokalu, wszelkie wyniki w ten sposób rozliczenia powstałych nadpłat i niedopłat powinny nastąpić pomiędzy poprzednim, a nowym użytkownikiem lokalu, bez udziału spółdzielni. Ponadto reguła ta wynika z brzmienia obu regulaminów, w których wprost wskazane zostały

długości okresów rozliczeniowych poszczególnych mediów, ustalone w sposób „sztywny”. W ocenie pozwanej brak jest możliwości rozliczenia mediów w sposób żądany w pozwie.

(odpowiedź na pozew – k. 38-41)

Na rozprawie w dniu 16 marca 2016 r. powódka sprecyzowała, że nie wnosi o zapłatę, a domaga się nakazania pozwanej spółdzielni dokonania rozliczenia lokalu na dzień 18 stycznia 2014 r.

(protokół rozprawy – k. 58)

Precyzując stanowisko w sprawie powódka wskazała, że z uwagi na to, iż prawa i obowiązki wynikające z prawa własności lokalu są przypisane do właściciela lokalu, a nie do lokalu, to w trakcie sprzedaży lokalu (...) zlokalizowanego w budynku przy ul. (...), powódka miała prawo do określenia zasad przeniesienia własności oraz rozliczenia z nabywcą kosztów zużycia mediów olicznikowanych, a obowiązkiem zarządcy było wykonanie takowego rozliczenia. Rozliczenie powinno zostać wykonane w oparciu o dostarczony protokół przekazania lokalu na dzień 18 stycznia 2014 r. z wyszczególnionymi w nim stanami liczników oraz w oparciu o dostarczony akt notarialny, w którym to nowy właściciel wyraził zgodę na takowe rozwiązanie i wprost z aktu poddaje się egzekucji tychże zapisów. Powódka wraz z nabywcą lokalu ustaliła sposób rozliczenia nadpłat i niedopłat, a zarządcą powinien dokonać rozliczenia po ustaleniu rzeczywistych stanów liczników mediów olicznikowanych na dzień odczytu. Powódka jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...)/ C. 21 i z tego tytułu przysługuje jej prawo do rozliczenia.

(pismo procesowe powódki – k. 60-65)

W odpowiedzi na powyższe stanowisko powódki pozwana wskazała, że argumentacja strony powodowej nie znajduje umocowania ani w obowiązujących przepisach prawa, ani też w orzecznictwie. Pozwana podniosła, że w przedmiotowym budynku przy ul. (...) wyodrębniono 148 spośród 156 lokali. W konsekwencji nie powstała wspólnota mieszkaniowa. Zarząd nad budynkiem sprawuje Spółdzielnia, co determinuje w szczególności to, że rozliczenie mediów musi następować jak dla członków Spółdzielni, z poszanowaniem regulacji wewnętrznych, w tym regulaminów opartych na przepisach ustawy. Pozwana zwróciła także uwagę na możliwość uiszczenia przez powódkę błędnej opłaty od pozwu, co uzasadniałoby w pierwszej kolejności, odrzucenie pozwu w całości.

(pismo procesowe pozwanej – k. 70-71)

Na rozprawie w dniu 9 maja 2016 r. powódka wskazała, że wyodrębnienie lokali polega na fizycznym wyodrębnieniu poprzez postawienie ścian i drzwi, a nie na wyodrębnieniu prawnym. Powódka twierdziła, że wszystkie lokale w przedmiotowym budynku są sprzedane lub wynajęte. Spółdzielnia musiała te lokale fizycznie wydzielić żeby je wynająć lub sprzedać i w rzeczywistości wszystkie lokale zostały wyodrębnione. Spółdzielnia nie przedstawiła dowodów na to, że wspólnota mieszkaniowa nie powstała z mocy prawa.

Pozwana zakwestionowała okoliczność, że wszystkie lokale zostały wynajęte lub sprzedane i wskazała, iż nie ma informacji w tym zakresie, a ciężar dowodu obciąża powódkę. Pozwana nie zgodziła się również ze stanowiskiem powódki w kwestii tego, że wspólnota mieszkaniowa powstała z mocy prawa z uwagi na fizyczne wyodrębnienie lokali. Pozwana wniosła o odrzucenie pozwu z przyczyn podanych w pismach procesowych, ewentualnie o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

(protokół rozprawy – k. 74)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka I. Ś. była właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W..

(okoliczność bezsporna; umowa sprzedaży – k. 8-13)

W dniu 24 lutego 2014 r. I. Ś. sprzedała w/w lokal mieszkalny. W umowie sprzedaży I. Ś. dokonała wraz z nabywcami lokalu ustalenia, że wszelkie opłaty i koszty naliczone do dnia 18 stycznia 2014 r. zostaną uregulowane przez I. Ś., a z dniem 19 stycznia 2014 r. zostaną przejęte przez nabywców. Strony umowy ustaliły ponadto, że wszelkie prawa i obowiązki przysługują i obciążają do 18 stycznia 2014 r. – I. Ś., a od 19 stycznia 2014 r. – nabywców lokalu.

(dowód: umowa sprzedaży – k. 8-13)

W dniu 18 stycznia 2014 r. I. Ś. przekazała w/w nabywcom lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W.. W protokole przekazania strony umowy sprzedaży powyższego lokalu zawarły informacje o stanie licznika energii elektrycznej, energii cieplnej, ciepłej wody i zimnej wody.

(dowód: protokół przekazania lokalu mieszkalnego – k. 14)

W budynku przy ul. (...) w W. wyodrębniono 148 spośród 156 lokali. Zarząd nad budynkiem sprawuje Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W.. (dowód: zaświadczenie – k. 72)

Zgodnie z regulaminem indywidualnego rozliczania kosztów zużycia wody i odbioru ścieków, długość okresu rozliczeniowego wynosi od 3 do 6 miesięcy. W przypadku kosztów energii ciepłej, rozliczenia są dokonywane maksymalnie za 12 miesięcy i dla centralnego ogrzewania przyjęto okres rozliczeniowy do 30 czerwca, natomiast w przypadku energii wykorzystywanej do podgrzewu wody okres ten wynosi co najmniej 1 kwartał. W osiedlu (...), w którego zasobach znajduje się przedmiotowy lokal, obowiązuje 6 miesięczny okres rozliczeniowy dla zużycia wody oraz 12 miesięczny okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 3 uchwały nr 32/09 w przypadku zbycia lokalu dotychczasowy użytkownik oraz przyszły użytkownik lokalu mają obowiązek złożyć w spółdzielni wspólne zobowiązanie do wzajemnego rozliczenia się z kosztów zużytej energii cieplnej, które nie zostały rozliczone ze spółdzielnią. Według § 58 ust. 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz innych wyszczególnionych w tym przepisie, a obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 14 i 15.

(dowód: uchwała nr 60/2011 k. 46-47, uchwała nr 32/09 k. 48-50; wyciąg ze statutu spółdzielni k. 51)

Pismem doręczonym w dniu 24 lutego 2014 r. I. Ś. wezwała Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. do rozliczenia lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. oraz miejsca postojowego nr 236 w garażu podziemnym na poziomie „-2” w tymże budynku, na dzień 18 stycznia 2014 r., na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 1135/2014 z 24 lutego 2014 r. oraz protokołów przekazania lokalu i miejsca postojowego z 18 stycznia 2014 r. – w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania. I. Ś. zwróciła się także o zwrot nadpłaty z tytułu zapłaconego czynszu za lokal i opłaty za miejsce postojowe oraz rozliczenie zaliczek za zużycie ciepłej i zimnej wody oraz energii cieplnej w oparciu o wielkości wskazane w protokole przekazania lokalu mieszkalnego z 18 stycznia 2014 r.

(dowód: wezwanie do rozliczenia lokalu – k. 7)

I. Ś. ponowiła powyższe wezwanie pismem doręczonym 18 marca 2014 r.

(dowód: ostateczne wezwanie do rozliczenia lokalu – k. 16)

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o wyżej wskazane dokumenty zgromadzone w aktach.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania powódka domagała się nakazania pozwanej spółdzielni rozliczenia stanowiącego w przeszłości własność powódki lokalu numer (...) położonego w W. przy ul. (...) na dzień jego

przekazania, tj. 18 stycznia 2014 r. Bezsportnym jest, że pozwana spółdzielnia wybudowała budynek położony przy ul. (...) i zbywała lokale w nim wyodrębnione. Bezsportnie, z chwilą gdy wyodrębniono i sprzedano w tym budynku pierwszy lokal, ustanowiono zarząd nieruchomością, który objęła pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...).

Spór w niniejszej sprawie ma charakter prawny i sprowadza się do przesądzenia, czy w stanie faktycznym sprawy, spółdzielnia jako zarządca nieruchomości przy ul. (...), ma obowiązek stosować uregulowania ustawy o własności lokali czy też ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z aktami wewnątrzspółdzielczymi.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t., zwanej dalej w skrócie u.s.m.) zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Oznacza to, że do czasu wyodrębnienia własności wszystkich lokali lub podjęcia uchwały, o której mowa w art. 24¹ zarząd nieruchomością wykonuje spółdzielnia. Stosownie zaś do art. 26 ust. 2 u.s.m. właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Według natomiast z art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

Ze wskazanych przepisów wynika, że dopiero w momencie, gdy wszystkie lokale w danej nieruchomości zostały wyodrębnione, do praw i obowiązków właścicieli oraz zasad zarządzania nieruchomością wspólną znajdują wprost zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a więc w obrębie danej nieruchomości zacznie funkcjonować wspólnota mieszkaniowa. Równocześnie ustaje reżim zarządu i administrowania wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W takiej sytuacji spółdzielnia traci prawo dalszego wykonywania funkcji zarządcy budynku lub budynków. Do czasu podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o powołaniu zarządu jako organu (art. 20 i następne ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – Dz.U.2015.1892 j.t., zwanej dalej ustawą o własności lokali, w skrócie u.w.l.) wynikającego z ustawy o własności lokali, spółdzielnia może zarządzać nowo powstałą wspólnotą mieszkaniową, ewentualnie wystąpić o powołanie zarządcy przymusowego (v. Dzięczek R., Komentarz do art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, WK, 2014 r., LEX).

Sąd przy rozpatrywaniu zasadności wniesionego powództwa miał na uwadze treść art. 6 k.c., zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. To zatem strona powodowa miała obowiązek przedstawienia dowodów potwierdzających jej stanowisko, w szczególności co do faktu wyodrębnienia wszystkich lokali w budynku przy ul. (...) w W., czego w istocie nie uczyniła. Z kolei strona pozwana przedstawiła zaświadczenie, z którego wynika wyodrębnienie własności 148 lokali spośród wszystkich 156 lokali (k. 72) w tym budynku. Zważyć trzeba, że dowodów przeciwnych powódka nie zaoferowała, poza swoim gołosłownym stanowiskiem przedstawionym na rozprawie w dniu 9 maja 2016 r., że wszystkie lokale zostały wyodrębnione (k. 74). Wobec tego brak było jakichkolwiek dowodów, z których wynikałoby, że w spornym budynku została wyodrębniona własność wszystkich lokali.

Jak zostało to wcześniej wskazane obowiązek stosowania przepisów ustawy o własności lokali powstaje wobec danej nieruchomości z mocy prawa dopiero po wyodrębnieniu prawa własności ostatniego lokalu. Brak jest zatem podstaw do uznania, że sprawująca zarząd w budynku przy ul. (...) w W. pozwana spółdzielnia ma obowiązek stosowania w tym zakresie przepisy ustawy o własności lokali. Strona powodowa nie wykazała również, aby większość właścicieli lokali

w budynku przy ul. (...) w W. podjęła w myśl art. 24¹ ust. 1 u.s.m. uchwałę dotyczącą tego, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

W tym stanie rzeczy zważyć trzeba, że zarząd pozwanej nad przedmiotową nieruchomością w zakresie prawa odrębnej własności ma swoje uregulowanie w art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. Ponadto stosownie do treści art. 27 ust. 3 u.s.m. w przypadku wykonywania zarządu przez spółdzielnię, nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli. Zatem w okresie trwania takiego zarządu, mimo wyodrębnienia własności jednego lub kilku lokali, wspólnota mieszkaniowa w ogóle nie powstaje (v. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r., IV CNP 80/11, LEX nr 1164747 oraz K. Pietrzykowski: Spółdzielnie mieszkaniowe, Komentarz, Warszawa 2004, str. 281). Właściciele lokali, będący członkami spółdzielni na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy, a właściciele niebędący członkami spółdzielni w oparciu o art. 4 ust. 4 ustawy są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymywaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych. Opłaty z tego tytułu są wnoszone na rzecz spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu spółdzielni z mocy art. 4 ust. 2 i art. 4 ust. 4 zd. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (v. wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie IV Ca 1651/12).

Konsekwencją powyższego jest to, że do zasad rozliczeń lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W. należy stosować przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a więc również ustalenia wynikające z regulaminów i uchwał podjętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W.. Oznacza to także, że właściciel lokalu nie może (tak jak jego odpowiednik we wspólnocie mieszkaniowej) domagać się rozliczenia uiszczonych przez siebie kosztów związanych z lokalem na zasadach przewidzianych w ustawie o własności lokali. Z uwagi więc na to, że powódka nie dostarczyła pozwanej zobowiązania, o którym mowa w uchwale nr 32/09 oraz wobec brzmienia regulaminów obowiązujących w pozwanej spółdzielni, pozwana nie miała obowiązku rozliczenia lokalu w sposób żądany przez stronę powodową.

Ubocznie, odnosząc się do stanowiska strony pozwanej w zakresie żądania odrzucenia pozwu z uwagi na błędną wysokość uiszczonej opłaty od pozwu, zważyć po pierwszej należy, że powódka uiściła opłatę od pozwu w prawidłowej wysokości. Sprawa nie toczyła się na podstawie przepisów o postępowaniu uproszczonym. Wartość przedmiotu sporu została oznaczona na 647,29 zł. Opłata stosunkowa obliczona od wskazanej kwoty zgodnie art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 j.t., zwanej dalej ustawą o kosztach sądowych) wynosiła 32,3645 zł. Stosownie zaś do art. 21 ustawy o kosztach sądowych końcówkę opłaty zaokrąglą się w górę do pełnego złotego. Zatem opłata od pozwu jaką powinna uiścić powódka wynosiła 33 zł. Taką też kwotę powódka uiściła przy wniesieniu pozwu, w postaci znaków sądowych. Na marginesie zauważenia wymaga, że błędna opłata stanowi podstawę do zwrotu pozwu (art. 130 par. 1 i 2 k.p.c.), nie zaś jego odrzucenia (art. 199 k.p.c.) i to wyłącznie w fazie przed zawiśnięciem sporu. W przypadku gdy w toku procesu ujawni się okoliczność, że strona uiściła nieprawidłową opłatę, zgodnie art. 130 (3) par. 2 k.p.c. o obowiązku jej uiszczenia w prawidłowej wysokości Sąd orzeka w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji.

O kosztach procesu Sąd postanowił na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c., w myśl którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Wysokość zasądzonych od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, związanych z wynagrodzeniem pełnomocnika będącego radcą prawnym Sąd ustalił biorąc za podstawę § 6 pkt 2 (180 zł) w zw. z § 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.) zasądzając wraz z uiszczoną opłatą od pełnomocnictwa (17 zł), łącznie kwotę 197 zł.

ZARZĄDZENIE

odpis wyroku z uzasadnieniem oraz z pouczeniem o apelacji doręczyć pełnomocnikowi powódki.