



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Gdynia, dnia 12 listopada 2013r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Majewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 października 2013r

sprawy z powództwa

i Waldemara

Mierniczek

przeciwko
Gdyni

Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” z siedzibą w

i nakazanie zapłaty

1. umarza postępowanie w sprawie do kwoty 3,99 zł. trzy złote dziewięćdziesiąt dziewięć groszy

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od powódów i Waldemara Mierniczek solidarnie na rzecz pozwanej spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” z siedzibą w Gdyni kwotę 1817 zł. (jeden tysiąc osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje ściąganie od powódów i Waldemara Mierniczek na rachunek Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 2 632,07 zł. (dwa tysiące sześćset trzydzieści dwa złote siedem groszy) tytułem brakujących kosztów opinii biegłej do spraw księgowości.

Na oryginale własności powódów
Za powódów

Małgorzata Nowicka - Midziak
Katarzyna Majewska
Waldemara Mierniczek

Uzasadnienie

Powodowie i Waldemar Mierniczek wystąpili przeciwko pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni o nakazanie wydania im umów podpisanych przez pozwaną, powodujących pozyskiwanie pożytków z nieruchomości wspólnej, a w przypadku ich braku zestawienia pożytków zawierających podstawowe dane, planu osiedla Karwiny z zaznaczeniem nieruchomości, z których korzystają mieszkańcy nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10, umowy na mocy której dokonano ocieplenia piwnic w lipcu 2011r., podziału kosztów zarządu na koszty zarządu spółdzielni nieruchomością wspólną i pozostałe wraz z dokumentami źródłowymi, planu społeczno – gospodarczego na 2010r. i analizy jego wykonania oraz zestawienia przychodów i kosztów działalności gospodarczej wraz z dokumentami źródłowymi za okres od 2 lutego do 31 grudnia 2010r. a także zwrotu nadpłaconej kwoty 875,11 zł z tytułu opłat za 2010r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż są właścicielami lokalu mieszkalnego przy ul. Porazińskiej 10B/2, jednak od stycznia 2010r. nie są członkami pozwanej spółdzielni i nie mają podpisanej z nią umowy na zarząd nieruchomością wspólną. Pozwana zaś od lutego 2010r. ustaliła opłaty dla właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni w wysokości wyższej, co w ich ocenie jest niezgodne z przepisami. Ponadto odmówiła przekazania dokumentów i niezbędnych informacji w celu prawidłowego wyliczenia opłat. Powodowie podnieśli, że ich prawo zostało ograniczone przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących przymusowego zarządu sprawowanego przez spółdzielnię, jednak pozwana i tak winna uzyskać ich zgodę na czynności przekraczające zwykły zarząd. Nadto nie można ich pozbawić prawa do otrzymania dokumentów z uwagi na przepisy wewnątrzspółdzielcze i fakt że nie są członkami spółdzielni. Zdaniem powodów również spółdzielnia powinna sporządzić plan nieruchomości wspólnej, z której rzeczywiście korzystają konkretni mieszkańcy, a nie obciążać ich kosztami wszystkich nieruchomości. Wskazali także, iż nie powinni ponosić kosztów nieruchomości spółdzielni nie przeznaczonych do wspólnego korzystania, kosztów zarządzania spółdzielnią i uzyskania przez nią przychodów. Także wysokość zaliczki za eksploatację i konserwację za metr kwadratowy w wyższej wysokości o 10%, a za fundusz remontowy o 50% niż dla członków spółdzielni jest bezprawne i nieuzasadnione.

/pозew k.2-14, oświadczenie k. 150/

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, iż przedstawiła powodom kalkulację opłat do czego jest zobowiązana zgodnie z ustawą, natomiast obowiązek wydania innych dokumentów nie wynika z żadnego przepisu prawa. Nadto powodowie również nie uzasadnili w żaden sposób swojego żądania w tym zakresie. W odniesieniu do zmiany wysokości opłat pozwana wskazała, iż powodowie mogli je kwestionować na drodze sądowej. Natomiast nie zrobili tego i kwestionują oni nie zmianę wysokości opłat, ale sposób ustalenia opłat,

które zostały już uiszczone. Dlatego też zdaniem pozwanej jest ono bezzasadne, gdyż nie dotyczy sytuacji określonej w art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielni mieszkaniowej. Pozwana zarzuciła także, iż powodowie nie wskazali, które opłaty i w jakiej wysokości są błędnie wyliczone. Natomiast jest ona zobowiązana rozliczać koszty zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a nie o własności lokali, co też czyni. Zdaniem pozwanej cały teren spółdzielni stanowi teren wspólnego osiedla i nie ma podstaw do ich wydzielania, jak również rozróżniania kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów zarządu spółdzielnią. Z kolei inna wysokość zaliczki na poczet funduszu remontowego wynika z podjęcia uchwały walnego zgromadzenia o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej na ten cel, co powoduje obniżenie obciążeń członków spółdzielni. Dostęp do dokumentacji wynika zaś z przepisów prawa.

/odpowiedź na pozew k. 123 - 126 akt/

Pismem z dnia 7.05.2012r powodowie cofnęli powództwo co do kwoty 3,99 zł żądając zapłaty na swoją rzecz kwoty 871,12 zł. Natomiast pismem z dnia 24.09.2012r. rozszerzyli je o nakazanie wydania wymienionych w pozwie dokumentów również za rok 2011r. oraz zwrot nadpłaty za rok 2011 w wysokości 739,31 zł. Pismem z dnia 2.04.2013r. oraz 13.05.2013r. powodowie ponownie rozszerzyli pozew o nakazanie wydania kolejnych dokumentów szczegółowo opisanych w tych pismach.

/pismo z 7.05.2012r k. 234, pismo z 24.09.2012r. k. 279 – 281, pismo z 2.04.2013r. k. 440 – 442, pismo z 13.05.2013r. k. 451 -453/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie i Waldemar Mierniczek są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Janiny Porazińskiej 10B, który stanowi odrębną własność.

Zarząd przedmiotowym lokalem jak i budynkiem wykonuje pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa „Karwiny” w Gdyni.

(okoliczność bezsporna)

Powodowie nie są członkami pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej. W związku z tym od lutego 2010r. pozwana ustaliła wysokość opłat przypadających na lokal powodów za koszty eksploatacji podstawowej, konserwacji i funduszu remontowego w pełnej wysokości, tj. w wysokości wyższej niż osoby będące członkami spółdzielni z uwagi na fakt, że zysk z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej przeznaczony jest na poczet wyżej wymienionych kosztów jedynie w stosunku do członków spółdzielni.

(okoliczność bezsporna: pismo pozwanej k. 19, zeznania Jolanty Muża w charakterze pozwanego k. 193 - 195)

Pozwana prawidłowo rozliczyła koszty eksploatacji podstawowej, w tym koszty materiałów (GKR), ogólnych kosztów zarządzania i kosztów ogólnych (GKR). Za rok 2010r. powstała nadwyżka przychodów nad kosztami dotyczącymi eksploatacji i konserwacji w wysokości 47,19 zł, która została

zgodnie ze statutem pozwanej zaliczona na poczet tych opłat za rok następny tj. 2011. Pozwana prawidłowo ustaliła również wysokość funduszu remontowego obciążającego powodów jako właścicieli lokalu nie będących członkami spółdzielni.

/dowód: pisemna opinia biegłego sądowego Urszuli Byczkowskiej k. 255 – 269, pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego Urszuli Byczkowskiej k. 398 – 404, zeznania Jolanty Muża w charakterze pozwanego k. 193 – 195/

Sąd zważył, co następuje:

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd dał wiarę przedłożonym przez strony dokumentom, których autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a które nie budzą wątpliwości Sądu, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary. Ponadto Sąd uznał również za wiarygodne zeznania składane w charakterze strony przez Jolantę Muża, które były spójne rzeczowe i logiczne, jak również znajdują potwierdzenie w opinii sporządzonej przez biegłą, którą Sąd uznał za wiarygodną. Natomiast w odniesieniu do zeznań powodów Sąd uznał że wyrażają one przekonania powodów, co do istniejących ich zdaniem nieprawidłowości w działaniu Spółdzielni, co jednak, jak wynika z poniższych rozważań nie oznacza, że Sąd podzielił argumentację powodów.

Sąd na podstawie art. 227 k.p.c. i 217 § 2 k.p.c. oddalił wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka lustratora i biegłego rewidenta dokonujących kontroli rachunkowości u pozwanej z uwagi na fakt, że świadkowie ci nie mają kompetencji do oceny zeznań Jolanty Muża, która to ocena należy do Sądu. Nadto świadkowie posiadają wiedzę co do prowadzonej lustracji, a nie co do prawidłowości dokonywanych przez spółdzielnię rozliczeń kosztów, które kwestionują powodowie, nie mogą również spełniać roli biegłych.

Sąd dał również wiarę, a wnioski przyjął za własne, złożonej w sprawie opinii biegłego Urszuli Byczkowskiej w zakresie rachunkowości, czyniąc ją podstawowym materiałem dowodowym dla rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu biegła trafnie oceniła zebrany w sprawie materiał dowodowy, w sposób jasny i przekonujący wytłumaczyła w jaki sposób zostały rozliczone koszty i z czego one wynikają. Dokonała też sprawdzenia rachunkowego wskazując, iż rzeczywiście powstała nadpłata po stronie powodowej jednak w wysokości jedynie 47,19 zł, która została zaliczona przez pozwaną na kolejny okres rozliczeniowy. W tym miejscu wskazać należy, iż o ile oświadczenie biegłej, iż taki sposób zarachowania nadpłaty jest prawidłowy wykracza poza uprawnienia biegłej i należy do oceny Sądu, co z resztą sama biegła wskazała w opinii uzupełniającej, to jednak powyższe nie dyskwalifikuje przedmiotowej opinii. Również omyłkowe powołanie przepisów statutu spółdzielni obecnego, a nie obowiązującego w dacie ustalania opłat nie stanowi błędu merytorycznego, skoro nie nastąpiła w tym przedmiocie żadna zmiana mająca wpływ na treść merytoryczną opinii. W ocenie Sądu przedmiotowa opinia jest w pełni profesjonalna, wyważona i precyzyjna. Została ona

bowiem sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową w tej dziedzinie. Biegła poprawnie zanalizowała stan faktyczny, prawidłowo zgromadziła materiały potrzebne do wydania opinii i sporządziła ją uwzględniając wszystkie aspekty sprawy. Zdaniem Sądu złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd nie ma podstaw do kwestionowania wniosków w niej zawartych. Sąd zważył również, iż choć powodowie wnieśli bardzo obszerne zastrzeżenia do opinii, to jednak zdaniem Sądu stanowią one jedynie nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami biegłej, która wskazała, że wbrew twierdzeniom powodów nie doszło do obciążenia ich kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej. Ponadto biegła w swojej pisemnej opinii uzupełniającej szczegółowo odniosła się do wszystkich merytorycznych zarzutów powodów wyjaśniając podjęte przez nią działania w celu ustalenia opłat i sposobu ich rozliczenia a także w sposób logiczny i rzeczowo uzasadniła swoje stanowisko, obalając tym samym twierdzenia powodów. Z tych też względów w ocenie Sądu złożona opinia jest wiarygodna i może stanowić podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Powodowie ostatecznie domagali się od pozwanej zapłaty kwoty 1610,43 zł tytułem nadpłaty za koszty eksploatacji podstawowej, konserwacji i funduszu remontowego za okres od lutego 2010r. do grudnia 2011r. oraz wydania szeregu dokumentów, w tym umów zawartych przez pozwaną spółdzielnię na wykonanie remontów, planu osiedla czy podziału kosztów zarządu.

W pierwszej kolejności Sąd zważył, że żądanie nakazania pozwanej wydania dokumentów powodowie uzasadniali przysługującym im prawem własności, a jako podstawę prawną wskazywali przepisy kodeksu cywilnego dotyczące własności (art. 208 kc). Jak trafnie podniosła jednak pozwana do stanu faktycznego niniejszej sprawy nie mają zastosowania przepisy kodeksu cywilnego, a ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako ustawy szczególnej, w której zakres informacji i dokumentów o jakich udostępnienie mogą zwrócić się powodowie jest wprost wskazany w art. 4 ust. 6⁴. Zgodnie z tym przepisem 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. Powyższe dokumenty powodowie otrzymali. W związku z tym pozwana spełniła swój obowiązek. Natomiast w odniesieniu do żądania planów osiedla z zaznaczeniem nieruchomości, z których korzystają mieszkańcy nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 czy podziału kosztów zarządu pozwana spółdzielnia jak wskazała nie posiada takich zestawień, a zatem żądanie ich wydania jest bezzasadne. Nie można bowiem żądać wydania czegoś czego dany podmiot nie posiada.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż powodowie nie mają prawa żądać oryginałów dokumentów, w tym umów zawartych przez spółdzielnię, czy planów społeczno - gospodarczych, albowiem powodowie nie są ich właścicielami, a w myśl art. 222 § 1 k.c. jedynie właścicielowi przysługuje uprawnienie do żądania wydania rzeczy. Nadto powodowie również nie są stroną tych umów, a spółdzielnia stanowi odrębny podmiot

prawa. W związku z tym powódowie, skoro zrezygnowali członkostwa w spółdzielni, nie mają interesu prawnego w uzyskiwaniu dokumentów dotyczących kondycji finansowej pozwanej spółdzielni, czy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Powódowie mogą żądać jedynie informacji odnośnie rozliczenia kosztów przypadających na ich lokal, a w przypadku gdy ustalona przez pozwaną spółdzielnię wysokość tych kosztów jest w ich ocenie nieprawidłowa, to mogą oni zakwestionować ją na drodze sądowej, co też uczynili w niniejszej sprawie.

Ponadto skoro w myśl art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni, to brak jest powodu do żądania ich wydania przez powodów. Powódowie mają bowiem możliwości zapoznania się z nimi, jeżeli w ich ocenie informacje tam zawarte pozwolą im na zweryfikowanie ustalonych opłat, a nie ulega wątpliwości, iż żądanie wydania ich oryginałów jest niedopuszczalne i nie znajduje podstawy prawnej w żadnym przepisie.

Mając na względzie powyższe, na podstawie wyżej cytowanych przepisów Sąd uznał, że powództwo o wydanie dokumentów nie zasługuje na uwzględnienie.

Przechodząc do rozważań nad żądaniem zapłaty Sąd zważył, iż zostało ono oparte na podstawie art. 405 k.c. w zw. z art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w myśl którego 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.

Co prawda pozwana zarzuciła, iż przepis ten nie może znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż powódowie kwestionują sposób ustalenia opłaty a nie jej zmianę, jednak w ocenie Sądu powyższa argumentacja jest chybiona. Podkreślić bowiem należy, iż jakkolwiek przepis wprost odnosi się tylko do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, jednak niewątpliwie członek ma również prawo do kwestionowania bezpośrednio na drodze sądowej ustalenia przez spółdzielnię jego zobowiązania z tytułu opłat (wyrok SN z dnia 8 czerwca 2006 r., II CSK 37/06). Co więcej uprawnienie to nie jest uzależnione od uprzedniego uzyskania wyroku uchylającego uchwałę rady nadzorczej określającą zmianę wysokości opłat lub ustalającą ich wysokość. Można je realizować zarówno w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak i w procesie wytoczonym Spółdzielni przez uprawnionego o zasądzenie zwrotu już uiszczonych należności albo w drodze powództwa o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje, przy zachowaniu pozostałych wymogów art. 189 k.p.c. W przeciwnym wypadku, w ocenie Sądu, powódowie zostaliby pozbawieni możliwości zakwestionowania wysokości opłat, które zostały ustalone po raz pierwszy w lutym 2010r.

Powyższe nie oznacza jednak, iż powództwo co do zapłaty zasługuje na uwzględnienie. Pozwana bowiem za pomocą opinii biegłego sądowego do spraw księgowości Urszuli Byczkowskiej wykazała, że ustalenie wszelkich kwestionowanych przez powodów opłat nastąpiło w sposób prawidłowy i zasadny. Powodowie nie kwestionowali przy tym wysokości stawek ustalonych przez pozwaną spółdzielnię, a jedynie okoliczność, iż fundusz remontowy oraz koszty eksploatacji podstawowej, w tym koszty materiałów (GKR), ogólnych kosztów zarządzania i kosztów ogólnych (GKR) zostały na nich jako nie - członków Spółdzielni nałożone w wyższej wysokości niż na właścicieli lokali będących członkami. Jak wynika jednak ze złożonej opinii zarzuty te są bezpodstawne, albowiem wyłącznym powodem różnej wysokości opłat ponoszonych przez członków spółdzielni w stosunku do osób nie będących członkami, był fakt przekazania zysku z prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową działalności gospodarczej na ten cel. Nie ulega zaś wątpliwości, iż skoro powodowie nie są członkami pozwanej spółdzielni to nie przysługuje im prawo partycypowania w zysku uzyskanym przez tą spółdzielnię. W konsekwencji zmniejszenie obciążenia opłatami za fundusz remontowy w stosunku do członków spółdzielni było zasadne, skoro zysk spółdzielni został przeznaczony na fundusz remontowy. Gdyby bowiem powodowie zostali zobowiązani do uiszczenia opłaty w takiej samej wysokości jak członkowie, to doszłoby do nie uzasadnionego obciążenia większymi kosztami członków, albowiem nie dość, iż uiszciliby oni opłatę na fundusz w takiej samej wysokości co powodowie, to jeszcze zysk, który przypada jedynie członkom spółdzielni zostałby przeznaczony na ten cel.

Za rok 2010r. powstała nadwyżka przychodów nad kosztami dotyczącymi eksploatacji i konserwacji w wysokości 47,19 zł, która została zgodnie ze statutem pozwanej zaliczona na poczet tych opłat za rok następny tj. 2011. Pozwana prawidłowo ustaliła również wysokość funduszu remontowego obciążającego powodów jako właścicieli lokalu niebędących członkami spółdzielni, co jednoznacznie wynika z uznanej za w pełni wiarygodną opinii biegłego.

Na udzielenie odpowiedzi podpisane
Za zgodność

Kierownik Sekretariatu
Wydziału I Cywilnego
Sądu Rejonowego w Warszawie

Aleksandra Sza...