

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 11 sierpnia 2014 r.

Pozwem z dnia 19 października 2011 r. (data prezentaty Biura Podawczego) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w M. wniosła o zasądzenie od R. C. kwoty 7.421,36 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwany posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w M. przy ul. (...). Stosownie do Statutu Spółdzielni oraz treści art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 ze zm.) pozwany miał obowiązek uiszczania miesięcznych opłat eksploatacyjnych z tytułu używania przydzielonego lokalu mieszkalnego. Pozwany od dłuższego czasu nie wywiązuje się z tego obowiązku, z czego wynika istniejące na koncie rozrachunkowym pozwanego zadłużenie czynszowe w kwocie 7.421,36 zł za okres od dnia 1 sierpnia 2010 r. do dnia 31 sierpnia 2011 r. (pozew- k. 3-6).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 października 2011 r. sygn. akt I Nc 1181/11 Sąd Rejonowy w Mławie nakazał pozwanemu R. C., aby zapłacił powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. kwotę 7.421,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.279,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu, albo wniósł w tymże terminie sprzeciw (nakaz zapłaty z dnia 28 października 2011 r. w sprawie I Nc 1181/11 - k. 21).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty R. C. zaskarżył powyższy nakaz w całości i wniósł o oddalenie powództwa w całości. Zarzucił, że nie jest członkiem Spółdzielni, nie przysługuje mu prawo do lokalu i nie korzysta z lokalu w Spółdzielni, ponieważ został wykluczony ze Spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27 listopada 2002 r. i wtedy wygasło przysługujące mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Nadto, zakwestionował wysokość roszczenia podnosząc, że kartoteka konta lokalu, jako dokument prywatny, nie stanowi dowodu wykazującego wysokość dochodzonej kwoty, lecz jest twierdzeniem strony, wymagającym dopiero udowodnienia. Dodatkowo pozwany podniósł zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu Rejonowego w Mławie (sprzeciw od nakazu zapłaty- k. 25-28).

W odpowiedzi na pismo pozwanego, strona powodowa wskazała, że pozwany od przeszło dziesięciu lat nie uiszcza opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego podnosząc te same nieprawdziwe argumenty przemawiające jego zdaniem za niezasadnością powództwa. Powód przyznał, że pozwany nie jest członkiem powodowej spółdzielni na skutek prawomocnego wykluczenia. Zaznaczył przy tym, że wobec treści art. 178 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych, jego prawo do lokalu nie wygasło, o czym świadczy orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 roku (pismo powoda - k. 32-35).

Postanowieniem z dnia 29 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Mławie I Wydział Cywilny przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu dla m.st. Warszawy w W. jako właściwemu do jej rozpoznania (postanowienie z dnia 29 października 2012 r.- k. 239-240).

Na rozprawie w dniu 26 marca 2014 r. pozwany podniósł zarzut przedawnienia co do kwoty 32,46 zł wskazanej w fakturze z dnia 2 czerwca 2008 r. z terminem płatności do dnia 18 czerwca 2008 r. (protokół rozprawy z dnia 19 maja 2014 r. - k. 349).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 23 kwietnia 2001 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. przydzieliła R. C. na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu w budynku na Osiedlu (...) w M., pozostający w zasobach Spółdzielni, lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 63,78 m² (okoliczność bezsporna).

Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 27 listopada 2002 r. R. C. został pozbawiony członkostwa w Spółdzielni (okoliczność bezsporna, przyznana przez powoda w piśmie procesowym z dnia 16 stycznia 2012 r. - k. 33).

W dniu 4 listopada 2008 r. dla lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) na Osiedlu (...) w M. została założona księga wieczysta, w której wpisano, że R. C. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do wskazanego lokalu (okoliczność niesporna, dowód: odpis z KW nr (...) Sądu Rejonowego w Mławie z dnia 1 września 2011 r. - k. 14-18).

W okresie od stycznia do października 2011 r. R. C. nie dokonał żadnej wpłaty do Spółdzielni z tytułu opłat za lokal nr (...) położony na Osiedlu (...) w M. (dowód: zestawienie Kartoteka 1 z dnia 7 października 2011 r. za okres od stycznia do października 2011 r. - k. 19).

Pismem z dnia 8 września 2011 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. wezwała R. C. do zapłaty kwoty 13.454,92 zł tytułem zaległego czynszu za okres od dnia 1 sierpnia 2010 r. do dnia 31 sierpnia 2011 r. wraz z odsetkami i kosztami wezwania (dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 8 września 2011 r. wraz z potwierdzeniem nadania - k. 20).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych dowodów z dokumentów oraz twierdzeń przyznanych wprost i niezaprzeczonych przez strony, na podstawie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanego o dopuszczenie dowodów z dokumentów wskazanych w piśmie procesowym z dnia 4 marca 2014 r. oraz wniosków składanych na rozprawie w dniu 19 maja 2014 r. na podstawie art. 227 k.p.c., ponieważ dowody te były zbędne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd oddalił również wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego jako spóźniony oraz pozostałe nierozstrzygnięte wnioski dowodowe stron jako pozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy z uwagi na oddalenie wniosku o dowód z opinii biegłego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w M. wywodził swoje roszczenie wobec pozwanego R. C. z tytułu nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu mieszkalnego. Pozwany natomiast kwestionował fakt istnienia przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w M. przy ul. (...).

Podstawą prawną sformułowanego żądania powoda jest art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116), zwanej dalej „u.s.m.”. Zgodnie z jego treścią, 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 przez uiszczanie opłat na takich zasadach, jak członkowie spółdzielni (tj. zgodnie z postanowieniami statutu), z zastrzeżeniem ust. 5 (tj. z wyjątkiem kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię). Opłaty te wnosi się co do zasady co miesiąc z góry do dziesiątego dnia miesiąca (art. 4 ust. 62 u.s.m.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy nie ulega zatem wątpliwości, że obowiązek ponoszenia opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) usytuowanym na Osiedlu (...) w M. spoczywał na pozwanym R. C..

Na marginesie należy wspomnieć, że wbrew twierdzeniom pozwanego, spółdzielnia złożyła skuteczne oświadczenie woli w przedmiocie przekształcenia prawa z lokatorskiego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w dniu 23 kwietnia 2001 r. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym zgodnie z art. 244 § 1 k.c. a oświadczenie woli właściciela nieruchomości o ustanowieniu na niej ograniczonego prawa rzeczowego uważa się za złożone nie tylko wtedy, gdy doszło do wiadomości nabywcy, lecz także gdy zostało złożone w przepisanej formie

w sądzie rejonowym prowadzącym księgę wieczystą (art. 33 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm.). Powyższe okoliczności znajdują zatem pełne odzwierciedlenie w dokumentacji dołączonej przez strony w niniejszej sprawie. Tym samym, argumenty pozwanego, że strona powodowa nigdy nie złożyła pozwanemu dokumentu zawierającego oświadczenie woli Spółdzielni w przedmiocie przekształcenia prawa, w sytuacji spełnienia warunków formalnych sporządzenia wpisu w księdze wieczystej o Nr KW (...) nie zasługują na uwzględnienie. W ocenie Sądu powołane wyżej przepisy art. 244 k.c. i art. 33 u.k.w. i h. stanowią leges speciales względem art. 61 k.c., na który powoływał się pozwany. Jako przepisy szczególne wyłączają zatem stosowanie przepisu ogólnego w zakresie oceny chwili powstania skutków prawnych oświadczenia spółdzielni jako właściciela budynku, w którym znajduje się lokal, do którego spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego uprawniony jest pozwany. Nie miało zatem znaczenia, że treść oświadczenia spółdzielni nie dotarła do pozwanego w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią. Sąd nie podzielił również stanowiska pozwanego, że oświadczenie woli o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa o lokalu jest bezwzględnie nieważne, ponieważ zostało złożone po dniu wejścia w życie ustawy o własności lokali, która zakazywała ustanawiania nowych spółdzielczych praw własnościowych do lokali. Stanowiący taką normę art. 37 u.s.m. utracił moc z dniem 15 stycznia 2003 r. na mocy art. 1 pkt 26 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. (Dz.U.2002 r., nr 240, poz. 2058) o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. W tej sytuacji należy zauważyć, że w chwili złożenia przez spółdzielnię wniosku o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w 2008 r. zostało złożone w sposób określony w art. 33 u. k. w. i h. oświadczenie spółdzielni o ustanowieniu tegoż prawa na rzecz pozwanego. Nastąpiło to już po uchyleniu zakazu ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. Nie ma zatem podstaw, by podzielić stanowisko pozwanego, że nie służy mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zasobach powodowej spółdzielni.

Niezależnie jednak od powyższej oceny co do prawa do lokalu powództwo podlega oddaleniu. Należy podkreślić, że postępowanie w niniejszej sprawie toczyło się według przepisów o postępowaniu odrębnym uproszczonym. Powód nie udowodnił wysokości żądania, dochodzonego w kwocie 7.421,36 zł, a to na nim spoczywał ciężar wykazania tych faktów. Okoliczności te zostały w całości zakwestionowane przez pozwanego (k.25-27).

Zgodnie z art. 3 k.p.c. obowiązek przedstawienia dowodów ciąży na stronach. Natomiast według z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, spoczywa na tej stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. W tej konkretnej sytuacji, to na powodzie spoczywał obowiązek udowodnienia zarówno zasadności, jak i wysokości roszczenia w stosunku do pozwanego. Obowiązek ten ma charakter procesowy, co oznacza, że nie może być on od strony egzekwowany. Strona, która nie wykazuje inicjatywy dowodowej powinna się liczyć z mogącymi wystąpić ujemnymi sankcjami, nawet w postaci niekorzystnego dla tej strony wyniku procesu. Jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18 stycznia 2012 roku sygn. akt I ACa 1320/11).

Powód nie wywiązał się z tak zakreślonego obowiązku, bowiem nie przedstawił żadnych miarodajnych dowodów dla wykazania zasadności i wysokości zgłoszonego żądania. W tym miejscu należy zauważyć, że pismo strony powodowej z dnia 16 stycznia 2012 r. (k.32-35) zawiera spóźnione twierdzenia i dowody. Stosownie do treści art. 5055 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 2 maja 2012 r. (Dz. U. z 2000 r., nr 48, poz.554) okoliczności faktyczne, zarzuty i wnioski dowodowe nie zgłoszone w pozwie, odpowiedzi na pozew, na pierwszym posiedzeniu przeznaczonym na rozprawę lub w sprzeciwie od wyroku zaocznego mogą być rozpoznawane tylko wtedy, gdy strona wykaże, że nie mogła ich powołać wcześniej lub gdy potrzeba ich powołania wynikła później. Tymczasem w niniejszej sprawie, powód dopiero w piśmie stanowiącym odpowiedź na sprzeciw pozwanego, złożył uchwały organów statutowych spółdzielni o ustaleniu wysokości opłat za użytkowanie wieczyste i za eksploatację lokali mieszkalnych oraz wniosek dowodowy o dopuszczenie opinii biegłego z zakresu księgowości na okoliczność ustalenia kosztów związanych z

eksploatacją i utrzymaniem przedmiotowego lokalu. Jednocześnie Sąd nie stracił z pola widzenia, że dokumenty te powód przedstawił nie wskazując przy tym żadnych przyczyn, ani okoliczności uzasadniających niemożność ich przedłożenia wraz z pozwem. Nie doszło zatem do przełamania przez powoda podstaw prekluzji dowodowej, wynikającej z powołanego przepisu. W konsekwencji Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości zobowiązania pozwanego oraz pozostałe wnioski dowodowe dotknięte prekluzją, także złożone przez pozwanego.

Dlatego też, Sąd w oparciu o wskazany przepis oddalił wnioski dowodowe o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości oraz dowody dołączone przez stronę powodową uznając je z jednej strony za spóźnione, z drugiej jako nieuzasadnione, ponieważ pełnomocnik powoda nie uprawdopodobnił żadnych szczególnych okoliczności, z uwagi na zaistnienie których nie dołączył wskazanych dowodów do pozwu.

Wobec uznania za spóźnione dowodów dołączonych do pisma powoda z dnia 16 stycznia 2012 r., należy stwierdzić, że w aktach sprawy brak materiału dowodowego z którego wynikałaby wysokość wierzytelności spółdzielni względem pozwanego.

W niniejszej sprawie powód poza pismem zatytułowanym (...) - Kartoteka Czyny (k. 19), który nie korzysta nawet z waloru dokumentu prywatnego, albowiem nie został podpisany, nie zaferował żadnych środków dowodowych, zmierzających do wykazania wierzytelności przysługującej powodowi.

Jednocześnie Sąd nie uwzględnił podniesionego przez pozwanego dopiero na terminie rozprawy w dniu 26 marca 2014 r. zarzutu przedawnienia roszczenia z faktury z dnia 4 czerwca 2008 r. wystawionej na kwotę 32,46 zł terminem płatności do dnia 18 czerwca 2008 r. Również ten zarzut dotknięty jest prekluzją, albowiem pozwany mógł podnieść go już w sprzeciwie od nakazu zapłaty, ale tego nie uczynił, nie wykazał również okoliczności pozwalających na nieuwzględnienie prekluzji w stosunku do tego zarzutu. Mimo nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia Sąd oddalił powództwo także w tym zakresie, gdyż powód nie wykazał, aby doszło do zdarzeń, w związku z którymi wystawił pozwanemu przedmiotową fakturę.

Konsekwentnie, niewykazanie roszczenia głównego powoduje, że także żądanie w zakresie odsetek za opóźnienie w jego spełnieniu nie zasługiwało na uwzględnienie, ponieważ bez należności głównej naliczenie odsetek jest niezasadne. Konieczność przyjęcia takiego stanowiska wynika z istoty oraz funkcji odsetek i znajduje potwierdzenie w przepisach art. 359 § 1 k.c., a zwłaszcza w art. 481 § 1 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie I ACa 300/12, LEX nr 1238206).

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w sentencji.

SSR Paweł Szymański

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.