

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 lipca 2019. powódka Spółdzielnia (...) z siedzibą w W. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych T. S. i W. S. kwoty 21319,55 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwany przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., pozostające w zasobach powodowej spółdzielni, w związku z czym są obowiązani na podstawie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uiszczać co miesiąc z góry do 10. dnia miesiąca opłaty związane z użytkowaniem tego lokalu. Pozwani nie regulują należnych powódce opłat. Powódka podała, że dochodzona pozwem kwota obejmuje należność główną za okres od dnia 1 lutego 2016 r. do dnia 31 maja 2019. w wysokości 18863,45 zł oraz odsetki od nieterminowych wpłat w wysokości 2456,10 zł wyliczone za ten sam okres. (pozew k. 2-3v)

Sąd w dniu 26 lipca 2019r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniający w całości żądanie pozwu. (nakaz zapłaty k. 25)

Pozwani od nakazu zapłaty wnieśli sprzeciw, zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania.

Pozwani przyznali, że przydział przedmiotowego lokalu na warunkach własnościowych otrzymali w 1983r.

Pozwani podkreślili, że powodowa spółdzielnia przez 36 lat nie podjęła starań w celu ustanowienia użytkownika wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny pozwanych, zawierając jedynie 3-letnie umowy dzierżawy gruntu z (...) W.. Podnieśli, że od 24 kwietnia 2001r. obowiązuje ich ustawowo ekspektatywa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a od 31 lipca 2007r. – ekspektatywa odrębnej własności lokalu. W konsekwencji, zdaniem pozwanych, nie zaliczają się oni do żadnej z grup osób, które na podstawie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są zobowiązane do ponoszenia tzw. opłat eksploatacyjnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Zdaniem pozwanych ponieważ powódka nie posiada tytułu prawnego do gruntu, na którym posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny pozwanych, to naliczane przez nią opłaty są bez podstawy prawnej. (sprzeciw k. 62-68)

Powódka w odpowiedzi na sprzeciw podtrzymała stanowisko w sprawie i wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów postępowania.

Powódka podkreśliła, że wszelkie rozliczenia oraz kwota dochodzona pozwem zostały ustalone prawidłowo, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutem powodowej spółdzielni oraz przepisami ustaw szczególnych. Zdaniem powódki pozwani w żaden sposób nie uzasadnili ani nie udowodnili zarzutów sformułowanych w sprzeciwie.

Powódka podniosła, że pozwani nie wypełnili obowiązku wynikającego z art. 4 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak i uregulowań statutowych. Podkreśliła, iż w spornym okresie tryb i szczegółowe warunki rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin przyjęty uchwałą nr 1 zebrania Przedstawicieli (...) I. z dnia 20 lutego 2006r. Dodała, że pozwani dysponują do wyłącznego korzystania piwnicą nr 2 znajdującą się w budynku Hawajska nr (...), która jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu i stanowi jego część składową. Skoro zatem zgodnie z regulaminem poprzez udział w nieruchomości wspólnej należy rozumieć taki udział który odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi to należy rozumieć to w ten sposób, że pozwany przysługuje uprawnienie do nieruchomości wspólnej proporcjonalne

do powierzchni lokalu wraz z piwnicą będącą w ich wyłącznym użytkowaniu i w związku z tym posiadają oni obowiązek uiszczania opłat w wysokości odpowiadającej ich udziałowi w nieruchomości wspólnej.

Powódka wskazała, że pozwani byli informowani każdorazowo o zmianie opłat związanych z użytkowaniem lokalu poprzez pozostawianie przez pracowników (...) I." w skrzynkach pism informujących o zmianie wysokości opłat a także poprzez pisma wywieszane na klatkach schodowych. Pozwani całkowicie zaprzestali wnoszenia opłat w spornym okresie.

Powódka podkreśliła nadto, że nieuregulowany stan prawny gruntu pod budynkiem przy ul. (...) (umowa dzierżawy) nie ma wpływu na zobowiązania pozwanych wobec powódki, bowiem pozwani realizują władztwo nad przedmiotowym lokalem w swej treści odpowiadające posiadaniu wynikającemu spółdzielczemu własnościowemu prawu do lokalu. Zdaniem powódki w niniejszej sprawie należy stosować art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w drodze analogii. (odpowiedź na sprzeciw k. 45-48)

Na rozprawie w dniu 16 maja 2017r. pozwana W. S. podtrzymała stanowisko w sprawie, wskazując, że powodowa spółdzielnia nie ma prawa do naliczania opłat z uwagi, że pozwani mają jedynie ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustawa nie przewiduje naliczeń w takich sytuacjach, wskazała także na nieprawidłowości w zarządzaniu spółdzielnią, w tym brak przejęcia ksiąg rachunkowych od (...) U., nieprawidłowości w zarządzaniu nieruchomością wspólną, brak załączenia do sprawy faktur i brak kalkulacji kosztów oraz zakwestionowała doliczenie powierzchni piwnic do powierzchni lokali.(protokół rozprawy k. 115-115v)

Pismem z dnia 29 marca 2018r. powódka częściowo cofnęła pozew co do kwoty 7576,75 zł ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie z uwagi na dokonanie przez pozwanych wpłaty w tej kwocie. Wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 14.202,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. (pismo k. 212)

Pełnomocnik z urzędu pozwanych pismem z dnia 16 lipca 2018r. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego za pomoc prawną świadczoną z urzędu. Podniósł, że sytuacja prawna pozwanych nie pozwala na przyjęcie, że ciąży na nich obowiązek uiszczania opłat na rzecz powodowej spółdzielni. Wskazał, że pozwanych nie ma w zamkniętym katalogu podmiotów zobowiązanych do uczestniczenia w kosztach utrzymania i eksploatacji nieruchomości z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. (pismo k. 248-250)

Pismem z dnia 17 maja 2019r. powódka częściowo cofnęła pozew co do kwoty 460,82 zł ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie z uwagi na treść opinii biegłego i wyliczoną przez niego sumę odsetek. Wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 13.742,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. (pismo k. 323)

Do zamknięcia rozprawy strony podtrzymały stanowiska w sprawie. Na rozprawie w dniu 13 czerwca 2019r. pełnomocnik z urzędu pozwanych wniósł o oddalenie powództwa, przyznanie kosztów pełnomocnictwa w urzędzie wraz z podatkiem VAT oświadczając, że koszty te nie zostały uiszczone w całości ani w części oraz o nieobciążanie pozwanych kosztami postępowania w razie uwzględnienia powództwa. Pełnomocnik powódki na rozprawie w dniu 13 czerwca 2019 r. oświadczył z kolei, że strona powodowa domaga się kwoty 13742,10 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie nastąpiło cofnięcie pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia. (protokół rozprawy k. 330-331)

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 26 stycznia 1983r. pozwany T. S. otrzymał od Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (...) w W. przydział na warunkach własnościowych lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w W.. Lokal ten obecnie pozostaje w zasobach powodowej Spółdzielni (...) z siedzibą w W.. W lokalu tym zamieszkuje również żona T. W. S..

Lokal mieszkalny ma powierzchnię użytkową 76,20 m<sup>2</sup>. Pozwani korzystają również z przydzielonej do lokalu nr (...) piwnicy nr 2 o powierzchni 2,88 m<sup>2</sup> (bezsporne, a nadto kopia przydziału k. 8)

Grunt, na którym posadowiony jest budynek przy ul. (...) w W., w którym znajduje się lokal mieszkalny pozwanych, stanowi własność (...) W.. Powodowa Spółdzielnia korzysta z tego gruntu na podstawie zawieranych z (...) W. umów dzierżawy. (bezsporne; kopia umowy dzierżawy nr (...) wraz z aneksami k. 99-108)

Ład organizacyjny oraz zasady funkcjonowania Spółdzielni (...) z siedzibą w W. zostały uregulowane w Statucie Spółdzielni. Natomiast szczegółowe zagadnienia rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczeń ciepła oraz ustalania opłat na ich pokrycie zostały umieszczone w regulaminie. Zasady ponoszenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zostały uregulowane m.in. w § 21c statutu. Zgodnie z ust. 1 przedmiotowego paragrafu członkowie spółdzielni którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami tego statutu. Na takich samych zasadach uczestniczą w pokrywaniu powyższych kosztów osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W §21 d ust 2 statutu przewidziano, iż szczegółowe warunki ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin

Zgodnie z § 22 ust. 1 statutu opłaty te powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Od niepłaconych w terminie opłat spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie (§ 22a ust. 1 statutu) (statut k. 49-56)

Uchwałą nr 1 Zebrania przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej I. z dnia 20 lutego 2006 r. przyjęto regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali. Regulamin ten określał koszty stanowiące podstawę wymiaru opłat lokalowych ponoszonych przez użytkowników lokali

Regulamin rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (...) z siedzibą w W. definiuje udział w nieruchomości wspólnej jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. (okoliczności bezsporne, regulamin k.69-81)

O wysokości opłat powodowa Spółdzielnia (...) z siedzibą w W. informowała pozwanych, doręczając pisemne tzw. informacje o opłatach za lokal. (bezsporne)

W okresie od 1 października 2013r. do 31 stycznia 2016r. strona powodowa obciążała lokal nr (...) Hawajskiej 6 w W. opłatami zależnymi od spółdzielni oraz opłatami niezależnymi od spółdzielni. Opłaty zależne od spółdzielni były naliczane z tytułu: utrzymania nieruchomości wspólnej w tym konserwacji zasobów, odpisu na fundusz remontowy budynku oraz działalności kulturalnej. Z kolei do opłat niezależnych od spółdzielni zaliczały się opłaty z tytułu: dostaw ciepła (zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie zimnej wody) oraz z tytułu opłat za media i usługi na rzecz pozostałych dostawców (zaliczkowe opłaty za gaz, energię elektryczną za części wspólne, opłata za grunty, konserwacja domofonów, zaliczka za zimną wodę i wodę techniczną, podatek od nieruchomości i wywóz nieczystości).

Zgodnie z przyjętym w powodowej spółdzielni podziałem na budynki, w stosunku do lokali w budynku przy ul. (...) w W. zasady ustalania zaliczkowych opłat za używanie lokali wyglądały następująco:

- proporcjonalnie do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi przy rozliczaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, konserwacji zasobów, podatku od nieruchomości oraz opłat publicznoprawnych (za grunty),

- koszty energii elektrycznej ogólnego użytku oraz odpisy na fundusz remontowy i zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie – w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu bez pomieszczeń przynależnych;
- proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w lokalu – przy rozliczaniu kosztów wywozu nieczystości oraz dostawy gazu;
- według wskazań indywidualnych wodomierzy przy rozliczaniu kosztów m<sup>3</sup> wody oraz odprowadzania ścieków;
- proporcjonalnie do liczby lokali przy rozliczaniu części kosztów podgrzania wody oraz przy naliczaniu odpisu na fundusz społeczno-wychowawczy.

(zeznania świadka H. P. k. 124v-125; informacje o wysokości opłat k. 87-95; opinia biegłego z zakresu finansów oraz oceny programów operacyjnych finansowanych ze środków UE k. 135-156)

Łączna wysokość naliczonych pozwanym opłat z tytułu użytkowania i eksploatacji lokalu nr (...) przy ul. (...) w okresie październik 2013 – styczeń 2016 wynosiła 20188,25 zł. Na dzień wniesienia pozwu łączna wysokość zadłużenia pozwanych w opłatach za lokal wobec Spółdzielni z uwzględnieniem rzeczywistych kosztów wynosiła 19.286,35 zł. Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie w/w opłat za okres od 1 października 2013r. do 31 stycznia 2016r. wynosiła natomiast 2035,50 zł. (opinia biegłego z zakresu finansów oraz oceny programów operacyjnych finansowanych ze środków UE k. 135-156; opinie uzupełniające: k. 225-228, k. 271-273, k. 287-289, k. 296-299)

Po wytoczeniu powództwa pozwani dokonali na rzecz powódki wpłat należności za okres objęty żądaniem pozwu w kwocie 7576,75 zł (bezsporne)

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dokumentów i kopii dokumentów, które w całości uznał za wiarygodne, w oparciu o okoliczności między stronami bezsporne oraz na podstawie zeznań świadka H. P., którym dał wiarę w całości.

Wysokość zadłużenia pozwanych z tytułu korzystania przez nich z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. za okres objęty żądaniem pozwu Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego D. F..

Biegły ten w opinii z dnia 17 października 2017r. wykazał, że suma opłat naliczanych przez powódkę pozwanym za przedmiotowy lokal w okresie objętym żądaniem pozwu wynosiła 20.188,25 zł, zaś łączna wysokość zadłużenia pozwanych w opłatach za przedmiotowy lokal wobec powódki w okresie od października 2013r. do stycznia 2016r. z uwzględnieniem rzeczywistych kosztów wynosi 19.286,35 zł. W ocenie biegłego brak było podstaw do kwestionowania wysokości opłat obciążających pozwanych.

Opinia ta była kwestionowana w całości przez pozwanych (pismo k. 185), którzy zarzucili jej tendencyjność, sporządzenie wyłącznie na potrzeby powodowej spółdzielni w oparciu o dokumenty niestanowiące dokumentów księgowych, przez co zdaniem pozwanych opinia ta nie ma wartości dowodowej w sprawie. Pozwani zarzucili także niezasadne pominięcie przez biegłego art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, niezasadne uwzględnienie w opinii powierzchni lokalu wraz z powierzchnią piwnicy, nie podanie w opinii przyczyn nieuregulowania stanu prawnego gruntów przy ul. (...) w W. oraz niedokonania zwrotu wkładu budowlanego pozwanym. Pozwani powołali się również na naruszenie przez powódkę art. 2, 7, 21, 32, 64, 77 i 79 Konstytucji RP oraz art. 415-418 k.c.

Biegły w opinii uzupełniającej z dnia 14 maja 2018r. (k. 225-228) w całości podtrzymał ustalenia i wnioski z opinii zasadniczej. Opinia ta była kwestionowana przez pozwanych (pismo k. 248-250), którzy ponowili zarzuty błędnego określenia powierzchni lokalu przyjętej jako podstawę do naliczania opłat. W odpowiedzi na zarzuty pozwanych biegły w ustnej opinii uzupełniającej na rozprawie w dniu 3 stycznia 2019r. (k. 271-273) ponownie podtrzymał stanowisko z opinii zasadniczej. Również ta opinia była kwestionowana przez pozwanych (pismo k. 274-275), którzy wskazywali, że biegły nie opierał się na dokumentach dotyczących rzeczywistych kosztów ponoszonych przez powódkę, w związku

z czym dotychczas sporządzone opinie nie wskazują, czy zadłużenie pozwanych wobec powódki zostało wyliczone prawidłowo oraz jaka jest rzeczywista wysokość kosztów powódki przypadających na lokal mieszkalny pozwanych.

W opinii uzupełniającej z dnia 5 kwietnia 2019r. (k. 287-289) biegły wskazał, że skontrolował prawidłowość wyliczenia zadłużenia pozwanych z tytułu opłat za przedmiotowy lokal mieszkalny stosownie do obowiązujących uchwał spółdzielni oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zaś ich ustalenie w oparciu o rzeczywiście poniesione koszty powódki nie jest zgodne z obowiązującymi przepisami. Biegły ponownie podtrzymał ustalenia i wnioski z opinii zasadniczej. Ponadto biegły ustalił wysokość odsetek za opóźnienie należnych powódce od pozwanych w okresie objętym żądaniem pozwu kwot na dzień sporządzenia opinii na kwotę 6328,08 zł. W opinii uzupełniającej z dnia 29 kwietnia 2019r. (k. 296-299) biegły wykazał natomiast, że wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie w/w opłat za okres od października 2013r. do stycznia 2016r. wynosi 2032,50 zł.

Do opinii z dnia 5 kwietnia 2019r. odnieśli się pozwani wskazując, że jest ona nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy (pismo k. 301), zaś odnośnie opinii z dnia 29 kwietnia 2019r. wskazali, że jest ona pobieżna (protokół rozprawy z dn. 13 czerwca 2019r. k. 330v).

Sąd uznał opinię zasadniczą oraz opinie uzupełniające za pełne, jasne i niezawierające sprzeczności, dlatego też oparł na nich ustalenie w zakresie wysokości zadłużenia pozwanych wobec powódki za okres objęty pozwem. Brak było także podstaw by przyjąć, że opinie te zostały sporządzone nierzetelnie, stroniczo oraz że wnioski przedstawione przez biegłego w opiniach obciążone były błędami lub nieścisłościami nie pozwalającymi na oparcie się o te opinie przy rozstrzygnięciu sprawy. Tym samym sformułowane przez pozwanych zarzuty do opinii uznać należało za niezasadne. Opinie te stanowiły zatem pełnowartościowy dowód w sprawie umożliwiając poczynienie na ich podstawie niezbędnych ustaleń. Podkreślić należy, że pozwani kwestionując opinię biegłego negowali istnienie podstaw do obciążenia ich jakimikolwiek opłatami, nie twierdząc przy tym, aby opinia została sporządzona sprzecznie z uchwałami organów spółdzielni, na podstawie których dokonano naliczeń opłat wobec pozwanych i wyliczenia zadłużenia za okres objęty pozwem. Nie sposób więc odmówić opiniom biegłego waloru pełnoprawnego dowodu. Ponadto pozwani nie wnosili o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej, jak również ewentualnie z opinii innego biegłego.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości w zakresie w jakim nie zostało cofnięte.

W niniejszej sprawie powodowa Spółdzielnia (...) dochodziła początkowo solidarnie od pozwanych kwoty 21.779,67 zł, wskazując, że kwota ta stanowi zadłużenie pozwanych wobec powódki z tytułu tzw. opłat czynszowych za okres od 1 października 2013r. do 31 stycznia 2016r. i odsetek za opóźnienie. Po częściowym cofnięciu pozwu, powódka dochodziła ostatecznie solidarnie od pozwanych z tego tytułu kwoty 13.742,10 zł.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej u.s.m.) 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 poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zgodnie zaś z ust. 1<sup>1</sup> powołanego przepisu 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.

Z wyżej wymienionych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprost wynika zatem, że osoby, którym przysługują własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego i to niezależnie od statusu członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej - mają obowiązek ponoszenia opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego.

Obowiązek ten jest związany jedynie z tym, że zobowiązanemu do uiszczenia opłat przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i nie zależy w żaden sposób od tego, czy osoba ta ma środki na uiszczenie tych opłat.

Pozwani podnosili w toku postępowania, iż w związku z faktem, iż budynek, w którym znajduje się ich lokal jest posadowiony na gruncie, co do którego spółdzielnia nie jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym, posiadają oni jedynie ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a więc nie są osobami, o których mowa w art. 4 u.s.m.

W ocenie Sądu do pozwanych znajduje zastosowanie art. 4 u.s.m. stosowany na zasadzie analogii. Taki sposób stosowania i wykładni prawa jest dopuszczalny w orzecznictwie (por. wnioskowanie „analogia legis” przedstawione w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1998 r. sygn. III CZP 11/98). W art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> u.s.m. brak jest odniesienia się do osób posiadających ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Brak jest również norm, które by określały czy a jeśli tak to na jakiej zasadzie osoby te mają ponosić koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. W tym zakresie zatem istnieje luka w ustawie przejawiająca się brakiem normy określającej prawo do pobierania opłat w przypadku, gdy spółdzielnia nie jest użytkownikiem lub właścicielem gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Jednocześnie sytuacja prawna osób posiadających ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest zbliżona do sytuacji osób uprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jak wynika z powoływanej przez pozwane uchwały 7 sędziów SN z dnia 24 maja 2013 sygn. akt III CZP 104/12 w przypadku ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu brakuje „ogniwa ostatniego” w postaci uzyskania przez spółdzielnię odpowiedniego tytułu prawnego do nieruchomości. Sąd Najwyższy wskazał w tej uchwale, iż na skutek ustanowienia tego prawa „dochodzi do stabilizacji sytuacji prawnej uprawnionego członka spółdzielni jako beneficjenta ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i jednocześnie do wzmocnienia jego pozycji w relacjach prawnych ze spółdzielnią. Uzyskane tymczasowe prawo podmiotowe jest zbywalne i dziedziczne”. Tym samym sytuacja pozwanych jest zbliżona do sytuacji uprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, gdyż pozwani na podstawie tego prawa posiadają prawo do korzystania z lokalu, a prawo to jest zbywalne i dziedziczne. Zatem pozwani, jako osoby niebędące członkami spółdzielni, winni ponosić opłaty na podstawie art. 4 ust 1<sup>1</sup> u.s.m. stosowanego na zasadzie analogii.

Dodać tu również należy, iż niejako dopełnieniem treści art. 4 ust. 1 u.s.m. jest ust. 3 wskazanego artykułu, który stanowi, że członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2 art. 4. Mając na uwadze konkretne okoliczności niniejszego sporu, w tym w szczególności specyfikę sytuacji prawnej,

w jakiej pozostają pozwani będąc podmiotami oczekującymi na ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokalu który zajmują, nie budzi najmniejszych wątpliwości, iż również na tej podstawie zobowiązani są oni od dnia postawienia lokalu do ich dyspozycji uiszczać na rzecz spółdzielni opłaty związane z zajmowaniem lokalu na zasadach obowiązujących w (...) I..

Nie sposób zatem przyjąć, iż obowiązek ten może zostać całkowicie wyeliminowany tylko z tego powodu, że spółdzielnia w ramach swoich uprawnień określiła szczegółowe zasady partycypowania w ponoszeniu tych kosztów w aktach prawa wewnętrznego, przyjmując w nich pewne rozwiązania na zasadzie analogii do regulacji określonych w art. 42 u.s.m. Okoliczność braku regulacji prawa do gruntu powodowej spółdzielni, która w konsekwencji przekłada się na zakres uprawnień pozwanych w ukształtowaniu prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, pozostaje zatem bez wpływu na obowiązek ponoszenia kosztów wiążących się z eksploatacją lokalu przez osoby, które lokal ten faktycznie zajmują. Podkreślić tu wypada, że tożsame stanowisko przyjął Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 22 listopada 2017r. w sprawie o sygn. akt V Ca 1543/17, toczącej się między tymi samymi stronami.

Reasumując powyższe pozwani jako osoby posiadająca ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu są zobowiązani do ponoszenia solidarnie opłat na rzecz spółdzielni.

Odnosząc się do wysokości roszczenia wskazać należy, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z opinii biegłego D. F. łączna wysokość zadłużenia pozwanych w opłatach za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. wobec powódki w okresie od października 2013r. do stycznia 2016r. wynosi 19.286,35 zł z tytułu należności głównej, zaś wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie w/w opłat za okres od października 2013r. do stycznia 2016r. wynosi natomiast 2035,50 zł. Wbrew stanowisku pozwanych Sąd nie znalazł podstaw, by przyjąć, że opinie te zostały sporządzone nierzetelnie bądź stronniczo. Biegły przygotowując opinię opierał się uchwałach organów spółdzielni oraz dokumentach przedstawionych przez spółdzielnię, a pozwani nie twierdzili, aby opinia ta została sporządzona sprzecznie z tymi dokumentami. Wreszcie pozwani nie twierdzili aby obciążeni zostali opłatą w sposób nieproporcjonalny do wielkości ich lokalu, gdyż nie podnosili, aby w przypadku innych uprawnionych do lokali zastosowano inną metodologię ustalenia powierzchni lokali i wyliczenia należności obciążających lokal, w tym nie podnosili, aby wobec innych uprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wyliczona opłaty przy pominięciu powierzchni piwnic, które zostały przypisane do poszczególnych lokali. Powyższe pozwalało Sądowi na przyjęcie, iż wyliczona przez biegłego kwota zadłużenia przedstawia zadłużenie pozwanych, względem powódki, o którym mowa w art. 4 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m.

Podkreślić nadto należy, iż pozwani nie kwestionowali w trybie art. 4 ust. 8 u.s.m. na drodze sądowej (w tym w niniejszym postępowaniu) zmiany wysokości opłat. Tym samym na powódce nie ciążył obowiązek wykazania zasadności zmiany wysokości opłat. Pozwani nie wykazali, by przytoczone uchwały spółdzielni będące podstawą naliczenia wobec nich opłat związanych z lokalem zostały przez nich skutecznie zaskarżone bądź też w jakimkolwiek trybie podważone przez inne uprawnione do tego podmioty. Z treści sporządzonej na zlecenie sądu opinii biegłej wynika, iż ustalenie wysokości opłat obciążających pozwanych w okresie objętym niniejszym pozwem jest prawidłowe i zgodne z regulacjami obowiązującymi w powodowej spółdzielni. W tym stanie rzeczy niezasadne były zarzuty strony pozwanej, iż strona pozwana nie wykazała swego roszczenia, gdyż nie załączyła faktur i innych dokumentów przedstawiających, jakie wydatki są związane z nieruchomością położoną przy ul. (...) w W..

Wobec powyższego powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w całości. Sąd zatem zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki zgodnie z ostatecznym żądaniem pozwu, po jego częściowym cofnięciu, kwotę 13.742,10 zł. Pozwani nie wykazali, aby w toku procesu zapłacili na rzecz powódki kwotę wyższą niż 7576,75 zł, co do której nastąpiło cofnięcie pozwu w piśmie z dnia 29 marca 2018 r. Co prawda w piśmie z dnia 15 kwietnia 2018 r. (k. 318) pozwani wskazywali, iż zapłacili na rzecz powoda również kwotę 901,93 zł, lecz nie przedstawili na tą okoliczność żadnych dowodów, co sprawia, iż Sąd uznał tą okoliczność za nieudowodnioną.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie żądania zasądzenia odsetek ustawowych Sąd oparł na treści art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 482 § 1 k.c. Zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku, 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. Zgodnie zaś z art. 482 § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy.

W oparciu o powołane przepisy, Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powódki odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 10 maja 2016r. a zatem od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, orzekając zgodnie z ostatecznym żądaniem pozwu zawartym w piśmie procesowym z dnia 17 maja 2019r. W dniu wniesienia pozwu, pozwani pozostawali w opóźnieniu z zapłatą całej kwoty należności głównej w wysokości 19.286,35 zł, gdyż należności te zgodnie z art. 4 ust. 6 u.s.m. wnoszą się co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Stosownie do treści art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Paragraf 2 tego artykułu stanowi, że pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa.

Powódka cofnęła częściowo pozew w zakresie kwoty 7576,75 zł, a następnie 460,82 zł (łącznie 8037,57 zł). Cofnięcie pozwu w niniejszej sprawie nastąpiło po rozpoczęciu rozprawy, lecz ze zrzeczeniem się roszczenia, zatem dla skuteczności tej czynności procesowej nie była wymagana zgoda strony pozwanej. Ponadto okoliczności niniejszej sprawy nie wskazują, aby cofnięcie pozwu było sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierzało do obejścia prawa, zatem zdaniem Sądu brak było podstaw do uznania, że jest ono niedopuszczalne na podstawie art. 203 § 4 k.p.c.

Zgodnie z art. 355 § 1 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku na podstawie art. 100 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwanym z uwagi, na to, że strona pozwana może być uznana za stronę przegrywającą proces jedynie w nieznacznej części (t.j. co do kwoty 460,82 zł). Pozwany, który zapłacił dochodzoną wymagalną należność dopiero po wniesieniu pozwu, nawet przed otrzymaniem jego odpisu, powinien być z punktu widzenia norm art. 98 k.p.c. uważany za przegrywającego sprawę i w konsekwencji obowiązany jest zwrócić powodowi koszty procesu (zob. m.in. Ciepła H. [w:] Piasecki K. (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz do artykułów 1-505<sup>14</sup>, Warszawa 2006; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 1951r., C 593/51; postanowienia SN: z dnia 8 lutego 2001r., II UKN 14/2001, z dnia 9 czerwca 2000r., I PKN 97/00, z dnia 14 maja 1966r., I PZ 30/66).

W sprawie niniejszej, co było bezsporne, pozwani częściowo uiszcili dochodzoną pozew należność już po wytoczeniu powództwa, w związku z czym należało uznać pozwanym za stronę przegrywającą sprawę również w zakresie kwoty uiszczonej po wniesieniu pozwu. W konsekwencji Sąd zasądził od pozwanym solidarnie na rzecz powódki kwotę 6617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą składały się: opłata od pozwu w kwocie 300 zł, wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika powódki – radcy prawnego w stawce minimalnej w wysokości 4800 zł, ustalonej zgodnie z przepisem § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015, poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym do dnia 26 października 2016 r., 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz zaliczka na biegłego w kwocie 1500 zł.

Sąd przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. na rzecz adwokata S. P. kwotę 2952 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną z urzędu stosownie do art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982r. – Prawo o adwokaturze (tekst jedn. Dz.U. z 2019, poz. 18) w zw. z § 8 pkt 5 w zw. z § 4 ust. 1 -3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. poz. 1801). Z uwagi na charakter sprawy, stopień jej zawilosci Sąd nie znalazł podstaw do przyznania wynagrodzenia w wysokości przekraczającej połowę opłaty maksymalnej

sędzia Jakub Kowalczyk

## ZARZĄDZENIE

(...)

sędzia Jakub Kowalczyk