

Sygn. akt I C 1334/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 sierpnia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSR Mirosława Kurek – Będkowska**

Protokolant: **Joanna Bobrowska**

po rozpoznaniu w dniu 06 sierpnia 2014 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie sprawy z powództwa **B. G.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej w D.**

o nakazanie złożenia rachunku z zarządu nieruchomością wspólną

I. oddała powództwo

II. zasądza od powódki B. G. na rzecz strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w D. kwotę **617 zł** tytułem kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pełnomocnik powódki B. G. wniosła o nakazanie stronie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w D. złożenia w ciągu 3 dni od uprawomocnienia się orzeczenia sądowego rachunku z zarządu rzeczą wspólną tj. nieruchomości nr 6 (działka gruntu nr (...), nr księgi wieczystej (...)) na osiedlu (...) w D. oraz lokalu mieszkalnego nr (...) (nr księgi wieczystej (...)) za 2012 rok uwzględniającego prowadzoną odrębnie dla tej nieruchomości ewidencję i rozliczenia przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ponadto wniosła o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu podała, że powódka jest współwłaścicielem nieruchomości nr 6 na Osiedlu (...) w D. oraz lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku na Osiedlu (...) w D.. Wskazała przy tym, że większość lokali mieszkalnych w tej nieruchomości należy do pozwanej Spółdzielni, która sprawuje nad nimi ustawowy zarząd na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. Zaznaczyła, że powódka nie jest członkiem Spółdzielni a zatem ma ograniczone prawo wglądu do dokumentów zarządcy, jednakże jako współwłaściciel nieruchomości ma prawo żądać złożenia jej rachunku z zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 208 k.c. Dlatego też pismem z dnia 12 lipca 2013 roku powódka wystąpiła z żądaniem złożenia rachunku dotyczącego nieruchomości wspólnej za rok 2012, jednakże strona pozwana odmówiła powołując się na przepisy, z których wynika brak uprawnienia powódki do żądania przedłożenia rachunku z zarządu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami procesu. Motywując swoje stanowisko podniosła w szczególności, że w spółdzielniach mieszkaniowych nie mają zastosowania te przepisy ustawy o własności lokali, które dotyczą zarządzania nieruchomością wspólną, a w tym procedur funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Właścicielom lokali nie przysługują więc – w przypadku sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, takie uprawnienia jak: uprawnienie do żądania w odpowiednich terminach rachunku z zarządu,

uprawnienie do podejmowania decyzji w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu i inne. Dodała, że jeżeli właściciele lokali są członkami spółdzielni, przysługują im uprawnienia z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prawa spółdzielczego, a jeśli nie są członkami spółdzielni – przysługują im wyłącznie uprawnienia, jakie przyznaje im ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (np. prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni). Zarzuciła również, że zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję i rozliczenie przychodów i wydatków, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, a także ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3, przy czym dodała, że do przedmiotowych dokumentów mają dostęp zarówno członkowie Spółdzielni jak i osoby nie będące członkami. Zaznaczyła nadto, że powódka nie będąca członkiem spółdzielni nie partycypuje w przychodach Spółdzielni z tytułu pożytków i innych przychodów z własnej działalności spółdzielni za wyjątkiem pożytków z nieruchomości, w której znajduje się lokal mieszkalny powódki.

W odpowiedzi na powyższe w piśmie procesowym z dnia 14 listopada 2013 roku pełnomocnik powódki w szczególności podtrzymała żądanie pozwu. Podniosła, że przyjęcie stanowiska strony pozwanej dawałoby spółdzielni niczym nieograniczony zarząd w odniesieniu do nieruchomości wspólnej, naruszałoby prawo własności jednostki i byłoby przede wszystkim sprzeczne z prokonstytucyjną metodą wykładni prawa.

W piśmie procesowym z dnia 27 listopada 2013 roku pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko.

Na rozprawie w dniu 06 sierpnia 2014 roku pełnomocnik powódki oświadczył, iż doprecyzowuje żądanie pozwu w ten sposób, że wnosi o nakazanie pozwanej złożenia w ciągu 3 dni od uprawomocnienia się orzeczenia rachunku z zarządu na nieruchomości będącej własnością powódki tj. nieruchomości nr (...), działka gruntu (...), nr księgi wieczystej KW (...) na osiedlu (...) w D. oraz lokalu mieszkalnego nr (...) nr KW (...) za 2012 rok.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka B. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) na osiedlu (...) w D. z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części we wspólnych częściach budynku i prawie własności działki gruntu.

Zarząd przedmiotową nieruchomością wspólną jest wykonywany przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w D. na mocy art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powódka nie jest przy tym członkiem pozwanej Spółdzielni.

Okoliczność bezsporna.

Zarząd pozwanej Spółdzielni jest obowiązany na mocy art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzić odrębne dla każdej nieruchomości ewidencje, rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków na fundusz remontowy, z tym że nie prowadzi takich ewidencji osobno dla członków spółdzielni oraz dla osób nie będących członkami.

Powyższe dokumenty są przy tym dostępne w siedzibie spółdzielni, tzn. można się z nimi zapoznać.

Dowód: przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej D. K. – k. 76-78.

Powódka, z uwagi na fakt, iż nie członkiem spółdzielni, obowiązana jest ponosić opłatę eksploatacyjną na rzecz spółdzielni. Po podwyższeniu tej opłaty zażądała od pozwanej Spółdzielni wydania jej rozliczenia nieruchomości budynku i jej lokalu. Takie rozliczenie nie zostało jej jednak wydane. Następnie wystąpiła o wydanie jej dokładnej kalkulacji, w oparciu o którą dokonano podwyższenia funduszu eksploatacyjnego na jej lokalu. Po otrzymaniu kalkulacji opłaty eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych dla osób nie będących członkami spółdzielni powódka zażądała złożenia rachunku z zarządu rzeczą wspólną tj. nieruchomości nr (...) na osiedlu (...) w D. oraz rachunku

z zarządu lokalu mieszkalnego nr (...), którego jest właścicielem, za 2012 rok. W odpowiedzi na powyższe żądanie pozwana Spółdzielnia odmówiła przedłożenia powódce takich dokumentów, powołując się w szczególności na przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dowód:

- przedsądowe wezwanie do złożenia rachunku z zarządu z dnia 12 lipca 2013 roku – k.14-15;
- pismo strony pozwanej z dnia 22 lipca 2013 roku – k .16-18;
- przesłuchanie powódki B. G. – k. 76

Zmiany opłat eksploatacyjnych w budynkach pozwanej Spółdzielni dla osób nie będących członkami Spółdzielni następują w drodze uchwał Rady Nadzorczej tej Spółdzielni.

Okoliczność bezsporna

Sąd zważył, co następuje:

Zdaniem Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie stan faktyczny był w istocie bezsporny. Obie strony przyznały bowiem, że powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) na osiedlu (...) w D. z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części we wspólnych częściach budynku i prawie własności działki gruntu, że zarząd przedmiotową nieruchomością wspólną jest wykonywany przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w D. na mocy art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz że powódka nie jest członkiem pozwanej Spółdzielni. Poza sporem pozostawał również fakt, iż Zarząd pozwanej Spółdzielni jest obowiązany na mocy art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzić odrębne dla każdej nieruchomości ewidencje, rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków na fundusz remontowy.

Spór dotyczył jedynie tego czy powódka może żądać w tak ustalonym stanie faktycznym złożenia przez stronę pozwaną rachunku z zarządu na nieruchomości będącej własnością powódki tj. nieruchomości nr (...), działka gruntu (...), nr księgi wieczystej KW (...)na osiedlu (...)w D.oraz lokalu mieszkalnego nr (...)nr KW (...)za 2012 rok.

Rozważając zasadność powództwa w pierwszym rzędzie wskazać należy, iż Sąd podziela pogląd Sądu Najwyższego wynikający z wyroku z dnia 22 marca 2012 roku wydanego w sprawie IV CNP 80/11, a zatem przyjmuje też, że przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych są przepisami szczególnymi w stosunku do unormowań ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, konsekwencją czego jest to, że w sytuacji gdy wyodrębnienie własności lokalu następuje w nieruchomości wielolokalowej należącej do spółdzielni mieszkaniowej, wspólnota mieszkania nie powstaje. Oznacza to, iż w tej sytuacji szczególnej, w której jest powódka – gdy posiada własnościowe prawo do lokalu, znajdującego się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, nie będąc członkiem tejże spółdzielni, do jej uprawnień wobec spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych rozróżnia natomiast obowiązki związane z ponoszeniem opłat za nieruchomość w zależności od tego, czy osoby zobowiązane są członkami spółdzielni czy też do spółdzielni nie należą, a przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo też odrębne prawo własności lokalu. Przepis art. 4 ust. 4¹ powołanej ustawy nałożył zaś na spółdzielnię obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji rozliczenia przychodów i kosztów, w zależności od praw przysługujących lokatorom. Dla członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, ewidencja ta powinna obejmować koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, natomiast dla właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, ewidencja powinna obejmować koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz nieruchomości wspólnych i przeznaczonych do wspólnego korzystania. Z kolei przepis art. 6⁴ powołanej ustawy stanowi, że 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. Jak wynika zaś ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z treści przedsądowego wezwania do złożenia rachunku z zarządu – pozwana Spółdzielnia na wniosek powódki pismem z dnia 21 czerwca 2013 roku, przedstawiła jej kalkulację opłaty eksploatacyjnej. Wskazana ustawa przewiduje uprawnienie domagania się otrzymania jeszcze innych dokumentów od spółdzielni, jednakże dotyczą one wyłącznie członków spółdzielni, a nie osób nie będących członkami (art. 8¹ powołanej ustawy).

Nie oznacza to, iż powódka pozbawiona jest instrumentów pozwalających jej na ochronę praw, jeżeli pozwana Spółdzielnia dopuści się ich naruszenia. Pozwalają na to bowiem przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 4 i 24. Pierwszy z tych przepisów w ust. 8 pozwala właścicielom, niebędącym członkami spółdzielni, na kwestionowanie zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W takim procesie ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni. Natomiast art. 24 stanowi, że właściciel lokalu, niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. W konsekwencji jedynie w oparciu o powołane przepisy, powódka ma możliwość sprawowania kontroli nad pracą zarządcy.

Zdaniem Sądu, to jest jedyna droga, na której powódka może doprowadzić do zbadania prawidłowości obciążenia jej opłatami związanymi z eksploatacją jej lokalu. Natomiast przedmiotowe powództwo, o wydanie czy też o nakazanie złożenia rachunku z zarządu, nie mogło zostać uwzględnione, bowiem prawo do żądania jakichkolwiek dokumentów przysługuje jedynie członkom spółdzielni z mocy art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przy tym dokumentów ściśle wymienionych w tym przepisie.

Dlatego też, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu (punkt II wyroku) oparte jest zaś na przepisach art. 98 § 1 k.p.c., art. 98 § 3 k.p.c. i § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, przyjmując, iż na powyższe koszty składa się wyłącznie wynagrodzenie adwokata w kwocie 600 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.