

Sygn. akt II C 830/15 upr.



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny
w składzie następującym:

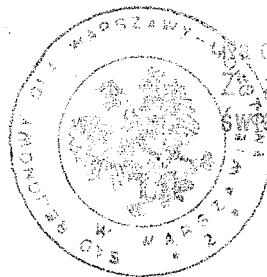
Przewodniczący: SSR Maksymilian Wesołowski

Protokolant: Edyta Dąbrowska

po rozpoznaniu 12 czerwca 2015 roku w Warszawie na rozprawie
sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze z siedzibą w Warszawie
przeciwko Zbigniewowi Saracie oraz Zofii Maciejewskiej-Saracie

o zapłatę

powództwo oddala.



Waga oryginału nieaktowa podpisy
Za zgodność z oryginałem
Sędziocy

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Edyta Dąbrowska', written over a horizontal line.

UZASADNIENIE

wyroku z 12 czerwca 2015r.

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie wniosła przeciwko Zbigniewowi Saracie oraz Zofii Maciejewskiej-Saracie o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 12 419,50 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

/pозew k. 2-7/

W uzasadnieniu powódka wskazała:

Pozwanym przysługuje, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej przy ul. Lanciego 9B w Warszawie. Pozwani nabyli prawo do przedmiotowego domu na podstawie przydziału z 20 kwietnia 2001r., ponadto pozwany Zbigniew Sarata jest członkiem powodowej spółdzielni, wpisanym do rejestru pod numerem 3872.

Pozwani byli zobowiązani zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, płatnych co miesiąc z góry, do 10. dnia miesiąca.

Pozwani wykonują swoje zobowiązania, wynikające z wyżej powołanej ustawy oraz statutu powodowej spółdzielni, w sposób nieregularny. Na dzień wniesienia powództwa zadłużenie pozwanych z tytułu należnych od nich opłat eksploatacyjnych wynosi 12 419,50 zł, co stanowi zaległą należność za okres od stycznia do października 2014r. włącznie.

Powódka 31 sierpnia 2014r. wysłała pozwanemu Zbigniewowi Saracie przedsądowe wezwanie do zapłaty, które pozostało bez odpowiedzi.

Sąd 28 listopada 2014r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający w całości żądanie pozwu.

/nakaz zapłaty k. 48/

Pozwani Zbigniew Sarata i Zofia Maciejewska-Sarata doręczony 8 stycznia 2015r. nakaz zaskarżyli tego samego dnia sprzeciwem w całości wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

/sprzeciw k. 54-55/

Pozwani podnieśli, iż powódka nie przedstawiła żadnych dokumentów potwierdzających faktycznie poniesione wydatki związane z budynkiem przy ul. Lanciego 9B. Dołączone do pozwu uchwały rady nadzorczej powódki nie mają nic wspólnego z ponoszonymi faktycznie przez nią kosztami. W ocenie pozwanych powodowa spółdzielnia nierzetelnie oblicza koszty utrzymania nieruchomości, w skład której wchodzi budynek pozwanych. Ponadto powódka w wewnętrznych rozliczeniach zawyża powierzchnię użytkową mieszkań w budynku przy ul. Lanciego 9B o 50%, co odbija się na wysokości przyjętych przez powódkę stawek opłat.

Pozwani wskazali, iż powódka po rozliczeniu kosztów budowy winna była przekazać własność domu pozwanym. Nie uczyniła tego, ponieważ nie jest właścicielem gruntu ani budynku na nim wybudowanego. Ponieważ powodowa spółdzielnia nie jest właścicielem gruntu ani budynku, przydział domu jednorodzinnego był z mocy prawa nieważny.

Powódka zdaniem pozwanych nie ma podstaw prawnych do naliczania opłat eksploatacyjnych ani tworzenia funduszu remontowego, a pozwani uiszczając opłaty refundują powódce należności wobec podmiotów trzecich – opłaty za centralne ogrzewanie, zimną i ciepłą wodę, wywóz śmieci, oświetlenie osiedla oraz podatki – gruntowy i od nieruchomości.

Powódka pismem z 8 maja 2005r., stanowiącym odpowiedź na sprzeciw w całości podtrzymała stanowisko w sprawie. Podniosła, iż zasady naliczania przez nią opłat osobom, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zostały określone w ustawie – Prawo spółdzielcze oraz w statucie powodowej spółdzielni. Zgodnie ze statutem wiążącą podstawę do obliczenia w danym roku

kalendarzowym wysokości należności przypadającej od pozwanych stanowiły uchwały rady nadzorczej powódki.

Powódka podniosła, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, iż przydział domu jednorodzinnego posadowionego na gruncie, którego powódka nie jest właścicielem ani wieczystym użytkownikiem, jest ważny i skuteczny, z tym zastrzeżeniem, że prawo wynikające z tego przydziału zostanie w pełni ukształtowane w dacie nabycia własności albo użytkownika wieczystego przez powódkę. Ponadto powódka podniosła, iż pozwany Zbigniew Sarata w dokumencie przydziału domu jednorodzinnego z 20 kwietnia 2001r. zobowiązał się do uiszczania opłat za użytkowanie lokalu co miesiąc z góry do 10. dnia każdego miesiąca począwszy od dnia postawienia przedmiotowego domu do dyspozycji.

/odpowieź na sprzeciw k. 77-84/

Pozwani w piśmie z 12 czerwca 2015r. podtrzymali swoje stanowisko w sprawie, podnosząc, iż powódka celowo uchyla się od uzyskania własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest dom pozwanych.

/pismo k. 100-101/

Strony na rozprawie 12 czerwca 2015r. w całości podtrzymały swoje stanowisko w sprawie. Powódka podniosła, iż czyni starania, by uzyskać prawo użytkowania wieczystego gruntu, jednak właściciel tj. miasto stołeczne Warszawa odmawia jego ustanowienia na rzecz powódki.

/protokół rozprawy k. 121-123/

Sąd ustalił, co następuje:

20 kwietnia 2001r. pozwany Zbigniew Sarata, będący członkiem powodowej spółdzielni, wpisanym do rejestru pod numerem 3872, otrzymał przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej w segmencie S-1 przy ul. Lanciego 9B, na warunkach własnościowych.

/bezsporne; kopia przydziału k. 13/

Dom jednorodzinny pozwanych znajdował się w segmencie posadowionym na gruncie, którym powodowa Spółdzielnia włada na podstawie umowy dzierżawy zawartej 2 października 1997r. z ówczesnym właścicielem gruntu. Obecnie właścicielem gruntu jest miasto stołeczne Warszawa.

/okoliczność bezsporna gdyż niezaprzeczone; kopia pisma Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z 31 lipca 2013r. k. 69/

W „zobowiązaniu” z 20 kwietnia 2001r. pozwany Zbigniew Sarata zobowiązał się m.in. do uiszczania opłat za użytkowanie lokalu co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca począwszy od dnia postawienia mu lokalu do dyspozycji.

/zobowiązanie pozwanego k. 15/

Powodowa Spółdzielnia naliczała pozwanemu Zbigniewowi Saracie opłaty za eksploatację i utrzymanie domu jednorodzinnego zgodnie z uchwałami rady nadzorczej powódki: 30/2013 z 21 listopada 2013r. oraz 9/2014 z 25 sierpnia 2014r. Za okres od 1 stycznia 2014r. do 1 października 2014r. powódka naliczyła w/w pozwanemu opłaty w łącznej wysokości 12 419,50 zł.

/uchwały k. 37-41; karta kontowa pozwanego k. 42/

31 sierpnia 2014r. powódka wystosowała do pozwanego Zbigniewa Saraty przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 9222,78 zł tytułem zaległych opłat za eksploatację i utrzymanie domu jednorodzinnego.

/wezwanie do zapłaty k. 44/

Powyższy stan faktyczny był w zasadzie bezsporny. Znajdował ponadto oparcie w dokumentach w aktach niniejszej sprawy, które nie budziły wątpliwości w zakresie ich treści i pochodzenia od poszczególnych podmiotów, a ich prawidłowości i prawdziwości żadna ze stron w toku postępowania nie kwestionowała, co zostało przez Sąd ocenione zgodnie z art. 230 KPC.

Sąd pominął dowód z opinii biegłego, gdyż nie miały on wpływu na rozstrzygnięcie sprawy – art. 227 kpc, a ponadto był spóźniony.

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie należy zauważyć, iż wniosek powódki o rozpoznanie przedmiotowej sprawy z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym nie zasługuje na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powódka dochodziła od pozwanych solidarnie kwoty 12 419,50 zł tytułem zaległych opłat za eksploatację i utrzymanie domu jednorodzinnego wraz z ustawowymi odsetkami, do których w ocenie powódki pozwani byli zobowiązani tytułem przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 505¹ pkt 2) KPC w postępowaniu uproszczonym Sąd rozpoznaje sprawy o zapłatę czynszu najmu lokali mieszkalnych i opłat obciążających najemcę oraz opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej bez względu na wartość przedmiotu sporu. Ponadto sprawa niniejsza zdaniem Sądu nie jest sprawą zawiłą, ani też jej rozstrzygnięcie nie wymaga wiadomości specjalnych, stąd nie zachodzą przesłanki do zastosowania art. 505⁷ KPC.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej usm) w brzmieniu obowiązującym tak na dzień orzekania, jak i w okresie 1 stycznia do 1 października 2014r. 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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Ust. 2 powołanego przepisu stanowi, iż członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Zgodnie z ust. 3 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.

§ 8 ust. 1 pkt 6) statutu powodowej Spółdzielni stanowi, iż członek spółdzielni jest zobowiązany uiszczać na bieżąco, co miesiąc z góry do 10. dnia miesiąca, opłaty na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu i miejsca postojowego, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją, remontami i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, jak również uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, a nadto w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów.

Zgodnie z brzemieniem art. 244 kc obowiązującym do 18 sierpnia 2004r. /tak w dacie zawarcia umowy jak i przydziału/ ograniczonymi prawami rzeczowymi były m.in. własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz hipoteka.

Ustawą z dnia 2 lipca 2004r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego i niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004, nr 172, poz. 1804) dokonano z dniem 19 sierpnia 2004 r. zmiany katalogu praw rzeczowych. Polegała ona na zastąpieniu trzech pozostałych spółdzielczych praw do lokali tj. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

Art. 10 tej ustawy stanowił, iż istniejące w dniu 10 stycznia 2003r. własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu użytkowego w tym garażu oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stają się spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, o których mowa w rozdziale 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Należy zauważyć, że przepisami regulującymi własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego na dzień 20 kwietnia 2001r. tj. na dzień przydziału dla pozwanej były przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 1995r., nr 54, poz. 288 ze zm.; dalej: prawo spółdzielcze).

Zgodnie z art. 213 § 1 prawa spółdzielczego w jego brzmieniu na dzień 3 sierpnia 2000r. w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej członkom spółdzielni przysługiwało prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i innym kryteriom określonym w statucie (spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego). Zgodnie z § 2 powołanego przepisu członek spółdzielni mieszkaniowej w zależności od wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku mógł uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lokatorskie (pkt 1) albo własnościowe (pkt 2). Spółdzielcze prawo do lokalu powstawało z chwilą przydziału lokalu (§ 3).

Zgodnie zaś z art. 215 § 2 prawa spółdzielczego spółdzielcze prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.

Art. 213 § 1 prawa spółdzielczego ma dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy istotne znaczenie, stanowi bowiem, iż spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje członkom spółdzielni mieszkaniowej w budynkach stanowiących jej własność. Tym samym własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jak prawo do domu jednorodzinnego jako ograniczone prawo rzeczowe mogło obciążać, zgodnie z treścią tego przepisu, wyłącznie nieruchomości spółdzielni (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2002r., III CZP 11/02). Skoro spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do „praw na rzeczy cudzej”, a rzeczą cudzą jest w tym wypadku własność budynku, „idąca” za własnością gruntu lub wieczystym użytkowaniem gruntu (art. 48 kc oraz art. 235 § 1 kc) spółdzielnia musi być właścicielem budynku, w którym ma zostać ustanowione to prawo. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło pod rządami w/w przepisu, ale i obecnych powstać zatem wyłącznie w budynku posadowionym na gruncie stanowiącym własność spółdzielni bądź oddanym jej w użytkowanie wieczyste. Tak, też Sąd

Najwyższy w uchwale 7 sędziów z 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, szczególnie w jej uzasadnieniu.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że zarówno w chwili otrzymania przydziału lokalu mieszkalnego przez pozwanego Zbigniewa Saratę, jak też w chwili zamknięcia rozprawy, do gruntu, na którym został wzniesiony segment, w którym znajduje się dom jednorodzinny pozwanych, powodowej spółdzielni przysługiwało prawo dzierżawy, które nie jest prawem rzeczowym w ogóle, a jedynie rodzi skutki zobowiązaniowe pomiędzy spółdzielnią a wydzierżawiającym. Prawo to, co oczywiste nie można było obciążyć ograniczonym prawem rzeczowym, w tym spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego czy prawem do domu jednorodzinnego.

W tym stanie rzeczy, z uwagi na fakt, iż **powodowa spółdzielnia nie była właścicielem ani wieczystym użytkownikiem gruntu, na którym został posadowiony dom jednorodzinny pozwanych, przydział domu jednorodzinnego na warunkach własnościowych z 20 kwietnia 2001r. należy uznać za bezskuteczny** i, co za tym idzie, nie nastąpiło przekształcenie go w trybie w/w art. 10 (por. wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2001r., I CKN 366/00) - zgodnie z zasadą, iż nie można skutecznie rozporządzić prawem w szerszym zakresie niż samemu się posiada.

Pozwanym w przedmiotowej sprawie przysługiwała, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego jedynie ekspektatywa takiego prawa tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jednak nie dłużej jak do wejścia w życie u.s.m., która wyłączyła możliwość ustanowienia nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego, tj. do 24 kwietnia 2001 r. Ponownie wyłączono taką możliwość w art. 7 ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (...) (Dz.U. nr 125, poz. 873). (por. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 24 maja 2013r., III CZP 104/12) (por. wyrok SN z dnia 30 września 2009r., V CSK 65/09).

Z chwilą wejścia w życie u.s.m. tj. 24 kwietnia 2001 r. ekspektatywa ustanowienia prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, co do zasady przekształciła się co do zasady w ekspektatywę odrębnej własności lokalu – porównaj odpowiednio wyrok SN z 30.09.2009 r., V CSK 65/09.

Tak więc pozwanym potencjalnie mogłaby jedynie przysługiwać ekspektatywa odrębnej własności lokalu z uwagi na fakt, iż spółdzielnia nadal nie przysługuje własność gruntu ani wieczyste użytkowanie gruntu.

Jak wynika z niekwestionowanych wyjaśnień stron na rozprawie, a więc nie wymagających dowodów spółdzielnia od wielu lat nie czyni nic by uzyskać prawo do gruntu, którego właścicielem jest Miasto. Pełnomocnik powódki oświadczył, natomiast, iż Miasto odmawia przeniesienia na spółdzielnię prawa do gruntu.

W tych okolicznościach trudno mówić by pozwanym przysługiwała choćby ekspektatywa odrębnej własności lokalu, skoro brak jest realnej, prawnej i faktycznej perspektywy jego ustanowienia. Ponadto do powstania ekspektatywy niezbędnej jest określenie wszystkich istotnych postanowień umowy, której miałyby być ustanowienie odrębnej własności lokalu określających szczegółowo lokal, nieruchomości wspólną, wysokość udziału w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z orzecznictwem SN można mówić o ekspektatywie jakiegoś prawa gdy to „przyszłe”/ mające dopiero powstać prawo jest ściśle określone w sposób określający wszystkie jego istotne elementy. Patrz np. ustawę o własności lokali, która w art. 8 i 9 u.w.l. szczegółowo określa zakres treści umowy, by do powstania prawa i roszczenia do prawa odrębnej własności lokalu w ogóle mogły powstać.

W tym wypadku, żadne postanowienia umowne, a przynajmniej powódka nie wykazała tego, nie obejmują istotnych w świetle w/w art. 8 i 9 u.w.l. elementów praw odrębnej własności lokalu, którego ekspektatywa mogłaby powodom przysługiwać. Pamiętać należy, iż opłaty należne zarządzającej nieruchomością wspólną spółdzielni zależne są zgodnie z art. 4 ust. 2 u.s.m. od określenia nieruchomości wspólnej i wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej zgodnie również z art. 13 u.w.l. Tak więc by określić obowiązki właściciela lokalu bądź tego komu przysługuje ekspektatywa takiego prawa, wnoszącego opłaty należy określić nieruchomością wspólną i jego udział w niej, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Tak więc gdyby nawet pozwanym przysługiwała, choć tak nie jest, ekspektatywa odrębnej własności lokalu to powódka nie udowodniła z uwzględnieniem w/w okoliczności wysokości roszczenia. Dowód z opinii biegłego,

raz że był spóźniony, gdyż spór pozwanych ze spółdzielnią co do wysokości należnych jej opłat trwa od dłuższego czasu, i spółdzielnia winna ten dowód powołać już w pozwie. Po wtóre, przy tak ogólnikowej tezie dowodowej, nie zawierającej okoliczności wyżej przywołanych nie można było uznać by dowód ten był przydatny w świetle art. 227 kpc. Niezależnie od tego, powódka dochodziła w postępowaniu uproszczonym opłat z tytułu przysługującego pozwanym prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Sąd orzeka w granicach pozwu - art. 321 § 1 kpc, co oznacza że nie może wyjść również poza okoliczności faktyczne uzasadniające roszczenie, a w postępowaniu uproszczonym zmiana powództwa przez choćby zmianę podstaw faktycznych roszczenia nie jest dopuszczalna zgodnie z art. 505⁴ § 1 kpc.

Podsumowując:

Pozwanym nie przysługuje prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej ani też spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w powodowej spółdzielni jak również eksepktatywa odrębnej własności lokalu.

Skoro zatem powódka na rzecz pozwanych nie ustanowiła skutecznie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego odrębnej własności lokalu, pozwani nie byli obowiązani do pokrywania kosztów eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni zgodnie z wyżej powołanym art. 4 ust. 1, ust. 2 lub ust. 3 *a contrario* usm, brak było więc podstaw do naliczania opłat przez powódkę z tego tytułu i powódce nie przysługiwało wobec pozwanych roszczenie w tym zakresie.

Pozwanym bowiem nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ani własność tego lokalu jak również nie są oni członkami spółdzielni oczekującymi na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Tym samym powództwo już na tej podstawie podlegało oddaleniu.

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, iż, powódka w żaden sposób nie udowodniła zasadności naliczania w/w opłat w wysokości objętej pozwem. Na

poparcie żądania pozwu przedstawiła jedynie kopie uchwał Rady Nadzorczej powódki z 21 listopada 2013r. oraz z 25 sierpnia 2014r. /k. 37-41/ w sprawie zmian opłat m.in. z tytułu dostaw energii elektrycznej, podatku od nieruchomości oraz z tytułu eksploatacji lokali, oraz kartę kontową pozwanego Zbigniewa Saraty /k. 42/, będące dokumentami prywatnymi w rozumieniu art. 245 KPC. Tutaj należy zauważyć, iż do wykazania wysokości roszczenia powódkę zobowiązywały przepisy art. 6 KC oraz art. 232 KPC. Ponadto, zgodnie z utartym orzecnictwem na gruncie art. 4 ust. 8 u.s.m. ciężar udowodnienia zasadności zmiany, ale też wysokości żądanych opłat w ogóle spoczywa na spółdzielni i to w każdym procesie, w którym obowiązany do uiszczania opłat je zakwestionuje – patrz choćby wyrok SN z 17.11.2004 r., sygn. akt IV CK 220/04.

Powódka, jak wskazano wyżej, tego nie wykazała. Wnioskowany przez powódkę spóźniony dowód z opinii biegłego również przy tak sformułowanej ogólnikowo tezie bez uwzględnienia opisu nieruchomości wspólnej i wielkości udziału w niej pozwanych nie doprowadziłby do wykazania zasadności naliczanych opłat eksploatacyjnych.

Tak więc, wobec nieudowodnienia przez powodową spółdzielnię tak zasadności zmian opłat za eksploatację i utrzymanie domu jednorodzinnego, jak też wysokości naliczonych opłat, powództwo również na tej podstawie podlegałoby oddaleniu. Powyższe rozważania nie mają jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż, wobec wyżej stwierdzonego braku podstaw prawnych do naliczania przez powódkę pozwanym opłat eksploatacyjnych w ogóle, zbędne jest badanie wysokości tych opłat.

Dodać też należy, iż pozwani uiszczają wszelkie opłaty eksploatacyjne, tj wydatki na media czego powódka nie kwestionowała. Powódka nie udowodniła by przysługiwało jej wyższe i w jakim stopniu roszczenie o zapłatę niezależnie od podstaw prawnych roszczenia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku, oddalając powództwo.

