

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 czerwca 2016 roku strona powodowa (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. (dalej także: Spółdzielnia) domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych K. W. i P. W. kwoty 1.943,84 zł wraz z odsetkami od kwoty 1.890,33 zł od dnia 18 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty, tytułem opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem nr (...) położonym przy ul. (...) w W. za okres od 1 września 2012 roku do dnia 31 marca 2015 roku. Strona powodowa wniosła również o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania w kwocie 430 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 29 czerwca 2015 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II Nc 14176/15 powództwo zostało uwzględnione w całości.

We wniesionym sprzeciwie pozwani zaskarżyli nakaz zapłaty w całości, zaprzeczając jakoby nie uiszczali opłat eksploatacyjnych. Wnieśli o oddalenie powództwa wskazując, iż strona powodowa nie udowodniła żądania co do wysokości ani co do zasady. Wnieśli również o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W złożonej, na zobowiązanie Przewodniczącego, odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty strona powodowa sprecyzowała, iż dochodzi należności z tytułu podatku od powierzchni wspólnej nieruchomości, podatku od gruntów wspólnych oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów wspólnych. Wskazano, iż Spółdzielnia jest wyłącznie płatnikiem tych należności i odprowadza je do Urzędu Miasta. Zaznaczono, iż w budynku pozwanych nie utworzono wspólnoty mieszkaniowej i nie powierzono wykonywania zarządu tą nieruchomością innej osobie, dlatego też zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t., dalej: „u.s.m.”) Spółdzielnia wykonuje w tym budynku zarząd powierzony. Podatek od nieruchomości jak i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego są ustalane na podstawie uchwał Rady m.st. W..

W toku rozprawy dnia 29 stycznia 2016 roku pozwani podnieśli, iż strona powodowa nie zgłosiła dowodu na okoliczność istnienia mienia Spółdzielni przeznaczonego do korzystania w budynku w którym znajduje się lokal stanowiący przedmiot własności pozwanych w budynku oraz, że budynek został przez Spółdzielnię wzniesiony na zasadach analogicznych jak do umowy deweloperskiej. W budynku tym nie ma lokali spółdzielczych, lokale mieszkalne w budynku zostały przewłaszczone na rzecz osób które nie są członkami Spółdzielni i budynek ten nigdy nie był zasadniczo w zasobach Spółdzielni. Podnieśli nadto, iż pozwani są podatnikami podatku od powierzchni wspólnej w nieruchomości budynkowej i uiszczają tę należność sami. Wskazali, iż nie ponoszą opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatku od gruntów wspólnych Spółdzielni, gdyż nie są do tego zobowiązani, ponieważ grunty te mają charakter quasi publicznych ogólnie dostępnych i nie są przeznaczone do korzystania przez mieszkańców bloku przy ul. (...).

Strona powodowa wskazała, iż budynek znajduje się w zasobach Spółdzielni, a więc Spółdzielnia wykonuje tu zarząd powierzony.

W piśmie przygotowawczym z dnia 18 maja 2016 roku pozwani zakwestionowali całokształt twierdzeń strony powodowej oraz prawidłowość dołączonych do pozwu dokumentów prywatnych.

Do czasu zamknięcia rozprawy strony pozostały przy swoich stanowiskach.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. W. i P. W. są właścicielami, na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. (...) lokal (...). Nie są członkami Spółdzielni.

Okoliczność bezsporna.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. sprawuje faktyczny zarząd nad nieruchomością budynkową, obciążając K. i P. W. opłatami eksploatacyjnymi, w tym kwotami wynikającymi z odprowadzanego przez Spółdzielnię podatku od części wspólnych nieruchomości budynkowej, podatku od nieruchomości wspólnych znajdujących się w zarządzie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania mieszkańców oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego od nieruchomości wspólnych znajdujących się w zarządzie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania mieszkańców. K. i P. W. w okresie objętym żądaniem pozwu uiszczali na rzecz Spółdzielni pewne kwoty tytułem „czynsz Egejska 17 m. 117” jednakże każdorazowo z zastrzeżeniem, iż uiszczane są bez opłat za podatek i za wieczyste użytkowanie gruntów wspólnych.

Okoliczności bezsporne, a nadto: specyfikacja zadłużenia – k.45 – 47, kopie dowodów wpłat – k.49 – 52.

Decyzją Prezydenta m.st. W. z dnia 21 stycznia 2016 roku ustalającą wysokość zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości na 2016 rok ustalono należny od P. i K. W. podatek od nieruchomości w wysokości 314 zł w tym kwotę 21 zł tytułem: „F – Grunty pozostałe, 47,75m², stawka 0,46 zł”.

Dowód: kopia decyzji – k.146.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim o twierdzenia stron, niezaprzeczone przez stronę przeciwną bądź takie do których strona przeciwna się nie odniosła (art. 229 i 230 k.p.c.), analizując je przy uwzględnieniu składanych przez strony kopii dokumentów prywatnych i urzędowych wymienionych powyżej. Strony nie kwestionowały przy tym, by złożone kopie dokumentów mogły nie odzwierciedlać oryginałów. Kwestionowały jedynie moc dowodową dokumentów, których kopie zostały do akt sprawy przedłożone.

W ocenie Sądu nie mogły stanowić podstawy dla orzekania w sprawie kopie dokumentów prywatnych przedłożonych przez stronę powodową, w sytuacji w której pozwani zaprzeczyli okolicznościom w dokumentach tych prezentowanych. Wskazać bowiem trzeba, że dokumenty te, jako dokumenty prywatne, zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowią dowód jedynie tego, iż osoba lub osoby, które je podpisały złożyły oświadczenie o treści w nich zawartej. Zaznaczyć jednak trzeba, iż artykuł 245 k.p.c. nie wyłącza konieczności dokonania oceny dokumentu prywatnego, jako dowodu w sprawie, zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów (art. 233 k.p.c.). Formalna moc dowodowa dokumentu prywatnego wyraża się w tym, że zawarte w nim oświadczenie pochodzi od osoby, która złożyła podpis na dokumencie, jednakże nie rozciąga się ona na okoliczności towarzyszące złożeniu oświadczenia. Nie przesądza ona sama przez się o mocy materialnej dokumentu (kwestii jego ważności, skuteczności, a także prawdziwości). Dokument prywatny nie jest więc dowodem rzeczywistego stanu rzeczy.

W tym kontekście, jako podstawa dla ustaleń faktycznych posłużył zatem dowód w postaci kopii decyzji podatkowej przedłożonej przez pozwanych, jako że nie była to kopia dokumentu prywatnego lecz urzędowego. Zaprzeczenie przez stronę pozwaną wiarygodności informacji wynikających z dokumentu urzędowego należało zaś uznać za dalece niewystarczające dla podważenia jego mocy dowodowej.

Jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia Sąd uznał dowód w postaci zeznań świadka G. M.. W sprawie ostatecznie nie był bowiem sporny sposób księgowego wyliczenia opłat, a sama zasadność ich naliczania. Ustalenie niezbędnych danych wyjściowych, tj. czy nieruchomość znajdowała się faktycznie w zasobach Spółdzielni i czy Spółdzielnia miała jakiegokolwiek podstawy prawne do uwzględniania jej w rozliczanych podatkach nie mogła zaś być skutecznie dowiedziona w ten sposób. Wyłącznym dowodem dla wykazania czy nieruchomość pozostaje w zasobach Spółdzielni mógł być bowiem odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości budynkowej. Świadek nie składała zaś zeznań na okoliczność zakresu i sposobu zagospodarowania nieruchomości określanych jako przeznaczone do wspólnego korzystania.

Podobnie, jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia Sąd uznał dowód z opinii biegłego z zakresu finansów i (...). Zweryfikowanie prawidłowości dokonywanych naliczeń pod względem rachunkowym, bez wykazania prawdziwości podstaw dla dokonywanych naliczeń nie mogło skutkować uwzględnieniem powództwa. Biegły zaznaczył przy tym, iż

opiera się na założeniu, iż przekazane mu w aktach sprawy informacje są rzetelne, prawidłowe i kompletne. Pomimo zaś zgłaszanych w toku całego postępowania dowodowego zastrzeżeń przez pozwanych, co do jakości zaoferowanego materiału dowodowego, strona powodowa nie podjęła dalszej inicjatywy dowodowej.

W oparciu o wyżej ustalony stan faktyczny, Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.

Strona powodowa żądanie swoje opierała na dyspozycji art. 4 ust. 4 u.s.m. wskazując, iż z mocy art. 27 ust. 2 u.s.m. sprawuje nad nieruchomością położoną przy ul. (...) tzw. zarząd powierzony.

Podstawą dla podejmowania w sprawie dalszych rozważań co do zasadności dokonywanych naliczeń musiało być więc ustalenie, iż Spółdzielnia w istocie ma prawo do sprawowania zarządu nad tą nieruchomością budynkową.

W tym kontekście w pierwszej kolejności zauważyć należy, iż pozwani zakwestionowali by nieruchomość budynkowa położona w W. przy ul. (...) należała do zasobów Spółdzielni. Wobec powyższego, dla wykazania zasadności tych twierdzeń nie mogły być wystarczające prywatne dokumenty strony powodowej, z których wynika, że Spółdzielnia uwzględnia tę nieruchomość przy rozliczaniu kosztów sprawowanego przez siebie zarządu nad osiedlem. Także jako niemiarodajny w tym zakresie Sąd uznał przeprowadzony dowód z zeznań świadka G. M., która z ramienia Spółdzielni zajmuje się jej księgowością. Dla wykazania, iż Spółdzielnia ma jakiegokolwiek podstawy prawne dla sprawowania zarządu nad nieruchomością niezbędne było przedstawienie dokumentów (w tym przede wszystkim odpisów z ksiąg wieczystych nieruchomości), z których wynikałoby, że w budynku znajdują nadal niewyodrębnione lokale pozostające w zasobach Spółdzielni. Podzielając zaś pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w uzasadnieniu wyroku z 19 października 2012 r., (V CSK 459/2011, LexisNexis nr (...); Lex nr 1243118), że na skutek zdarzeń, o których mowa w art. 24¹ u.s.m. (podjęcie uchwały o powierzeniu zarządu – bezsporne, iż sytuacja taka nie miała miejsca w analizowanej sprawie) i art. 26 ust. 1 u.s.m. (wyodrębnienie własności wszystkich lokali w budynku), wygasa uprawnienie spółdzielni do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m, Sąd uznał, iż brak jest możliwości uznania za udowodnione, że Spółdzielnia jest umocowana do sprawowania zarządu nad przedmiotową nieruchomością budynkową. Powyższej oceny nie może zmieniać sam fakt opłacania przez pozwanych części kosztów wynikających z faktycznego sprawowania zarządu nad nieruchomością. Rozliczenia stron w tym zakresie mogą być bowiem rozpatrywane pod kątem różnych instytucji prawnych, w tym przykładowo prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Okoliczność ta nie może jednakże prowadzić do wniosku, iż udowodnione w sprawie zostało, że istnieje podstawa prawna wskazana w art. 27 ust. 2 u.s.m. do sprawowania zarządu przez Spółdzielnię nad tą nieruchomością. Samo faktyczne sprawowanie zarządu nie może także zastąpić szczególnych prawnych form ustanowienia zarządu nad nieruchomością wspólną określonych w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Dz.U.2015.1892 j.t.

Tym samym Sąd uznał, iż strona powodowa nie udowodniła by istniała podstawa prawna do obciążania pozwanych kosztami poniesionych przez nią podatków od nieruchomości wspólnych w budynku. Jednocześnie pozwani nie kwestionowali faktu, iż strona powodowa takie opłaty wносиła. Podnosili jednakże, iż sami także ponosili te podatki, na dowód czego przedłożyli decyzję za 2016 rok. Z dokumentu tego nie sposób jednoznacznie wywnioskować za jakie części nieruchomości opłata została w 2016 roku zapłacona tj. czy metraż wskazany jako pozycja „F – grunty pozostałe” dotyczy w istocie części wspólnych budynku. Dokument ten nie potwierdza także, czy płatności takie dokonywane były w okresie objętym pozwem tj. w latach 2012 – 2013. Okoliczność ta nie miała jednakże kluczowego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Wyjaśnić bowiem należy, iż podatek jest świadczeniem publicznoprawnym, którego zakres określa ustawa Ordynacja podatkowa; rozstrzyga ona o treści stosunku prawnopodatkowego istniejącego między państwem (lub samorządem) a podatnikiem, której wysokość określona jest przepisami prawa publicznego. Prawa i obowiązki wynikające z tego stosunku są związane bezpośrednio z określonymi osobami. Kwestia ich przenoszenia pozostaje poza sferą regulacji prawa cywilnego i może być rozstrzygana jedynie na podstawie przepisów prawa publicznego. Ordynacja podatkowa

wyznacza w art. 2 § 4 granicę materii prywatnoprawnej i publicznoprawnej stanowiąc, że jej przepisów nie stosuje się do świadczeń pieniężnych wynikających ze stosunków cywilnoprawnych oraz do opłat za usługi (podobnie Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 listopada 2003 roku, III CZP 84/03, OSNC 2005/1/5).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż podmioty (np. dwie osoby fizyczne lub prawne) nie mogą "umówić się" co do tego, że jedna z nich będzie płaciła podatek za drugą (np. od wydzierżawionej nieruchomości), a więc niejako weźmie na siebie obowiązek podatkowy. Umowa taka może skutkować jedynie tym, że podatnik nie poniesie ekonomicznego ciężaru podatku, gdyż ten zostanie mu zrekompensowany przez drugą stronę umowy. Obowiązek podatkowy będzie nadal ciążył na podmiocie, który wskazuje ustawa podatkowa (Rafał Dowgier: Głosa do wyroku NSA z dnia 29 czerwca 2006 roku, II FSK 1505/05).

Należy wskazać, iż zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2010 roku, Nr 95, poz. 613 ze zm.) strona powodowa jest podatnikiem podatku od nieruchomości od gruntów których jest użytkownikiem wieczystym. Przepisy ustawy przewidują odmienny tryb powstawania zobowiązań podatkowych wobec podatników będących osobami prawnymi, jak i będących osobami fizycznymi. Zgodnie z art. 6 ust. 7 ustawy podatek od nieruchomości na rok podatkowy od osób fizycznych, z zastrzeżeniem ust. 11, ustala w drodze decyzji organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania. Nawet gdyby przyjąć, iż w stosunku do pozwanych znajduje zastosowanie art. 6 ust. 11 ustawy, to i tak byłoby oni obowiązani do ewentualnego samodzielnego składania deklaracji na podatek od nieruchomości wspólnej w budynku oraz opłacania podatku na zasadach obowiązujących osoby prawne. Zatem to wobec pozwanych ewentualne roszczenia mógłby mieć organ podatkowy, ale nie powodowa Spółdzielnia.

Należy także wskazać, iż strona powodowa samodzielnie nie mogła sama nadać sobie wobec pozwanych statusu płatnika podatku od nieruchomości. Zgodnie z art. 8 Ordynacji podatkowej płatnikiem jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, obowiązana na podstawie przepisów prawa podatkowego do obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu. Żaden przepis ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie przyznaje Spółdzielni statusu płatnika, który zobowiązywałby ją do obliczania i pobierania podatku od pozwanych i wpłacania go na rachunek organu podatkowego.

Jednocześnie w orzecznictwie wielokrotnie, jednoznacznie stwierdzono, iż w świetle prawa podatkowego podmiot występujący w charakterze podatnika nie może w drodze umowy z osobą trzecią zwolnić się z ciężących na nim obowiązków i tym samym przenieść ich na osobę trzecią. Oznacza to, że nie jest dopuszczalne przejęcie długu podatkowego (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 lutego 2001 roku, (...) SA (...)). Tym bardziej nie jest to prawnie dopuszczalne w drodze jednostronnych czynności prawnych. Zobowiązania podatkowe, jako mające ściśle osobisty charakter, nie podlegają możliwości przejęcia długu. Ta ostatnia instytucja wyklucza bowiem przeniesienie długu o osobistym charakterze. Inaczej mówiąc skuteczne przejęcie długu podatkowego, prowadzące do zmiany podmiotu zobowiązanego podatkowo – jest niemożliwe na drodze umownej. Przepisy kodeksu cywilnego o zmianie dłużnika (art. 519-526 k.c.) nie mają zastosowania do obowiązków podatkowych (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 czerwca 2002 roku, I CKN 841/00, OSNC 2003/6/91, OSP 2003/4/53).

Zatem wobec okoliczności, iż w sprawie nie zostało udowodnione, by Spółdzielnia mogła rozliczać pozwanych z obowiązków podatkowych na podstawie art. 4 ust. 4 u.s.m. (wobec nie wykazania, iż sprawuje prawny zarząd nad tą nieruchomością) nawet spełnienie świadczenia podatkowego w tym zakresie za pozwanych nie mogłoby stanowić podstawy dla domagania się od nich zwrotu uiszczonych kwot, gdyż nie zwolniłoby to pozwanych z obowiązku zapłaty podatku.

Żądanie zapłaty tytułem uiszczonych podatków za części wspólne nieruchomości budynkowej podlegało więc oddaleniu.

W ocenie Sądu na uwzględnienie nie mogło zasługiwać także żądanie zapłaty tytułem podatków od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego

korzystania. W wypadku wykazania, iż nieruchomości w której znajduje się lokal pozwanych leży w obrębie osiedla zarządzanego przez Spółdzielnię, podstawę prawną w tym zakresie mógłby stanowić art. 4 ust. 4 u.s.m. Zauważyć jednak należy, iż pozwani zakwestionowali by grunty wskazywane przez Spółdzielnię jako przeznaczone do wspólnego korzystania, miały w istocie taki charakter. W odpowiedzi na te zastrzeżenia, strona powodowa zaferowała jedynie dokumenty prywatne w postaci tabel zawierających zestawienia nazw ulic mających stanowić grunty wspólne. Dowód ten pozostawał dalece niewystarczający dla oceny jaki zakres ma osiedle w ramach którego Spółdzielnia zarządza terenami przeznaczonymi do wspólnego korzystania. Zabrakło przedstawienia chociażby mapy obrazującej rodzaj, charakter czy sposób użytkowania danych nieruchomości zaliczanych w ten sposób. Tym samym niemożliwe stało się zweryfikowanie zarzutów pozwanych czy Spółdzielnia prawidłowo określa zakres terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców. Te braki w inicjatywie dowodowej musiały zaś obciążać stronę twierdzącą – Spółdzielnię (art. 6 k.c.).

Nadto, nawet przy przyjęciu hipotetycznego założenia, iż zakres terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania został określony przez stronę powodową prawidłowo, w sytuacji w której, jak już wskazano na wstępie, strona powodowa nie udowodniła zasadności zwrotu przez pozwanych kosztów związanych z podatkiem od części wspólnych nieruchomości budynkowej, przedłożony do akt sprawy materiał dowodowy nie pozwoliłby na ustalenie, w jakiej wysokości poniesione zostały przez Spółdzielnię opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania. Zbiorcze zestawienie, jedynie w sposób ogólnikowy pozytywnie zweryfikowane przez biegłego, nie pozwala na odjęcie niezasadnie naliczanych opłat z tytułu podatku od części nieruchomości wspólnej w budynku od kwot dochodzonych w związku z zarządzaniem nieruchomościami przeznaczonymi do wspólnego korzystania.

Wreszcie wskazać należało na sprzeczność w twierdzeniach pozwu z załączonymi na dalszym etapie postępowania dokumentami prywatnymi, gdzie wskazano, iż część z dochodzonej kwoty 1.890,33 zł (bez odsetek) została przez pozwanych zapłacona (kwota 118,89 zł – k.47). Tymczasem strona powodowa i w tym zakresie podtrzymywała powództwo.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w pkt 1. sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu, obciążając nimi w całości stronę przegrywającą spór – Spółdzielnię. Na wysokość kosztów podlegających zwrotowi składało się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych będącego adwokatem zgodnie z treścią § 6 ust. 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 461).

W punkcie 3. sentencji Sąd rozliczył część niewykorzystanej w sprawie zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, zarządzając jej zwrot stronie powodowej zgodnie z dyspozycją art. 84 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 1 u.k.s.c.

Z/(...)