

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu

informacja dla mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Zacisze”

Spis treści

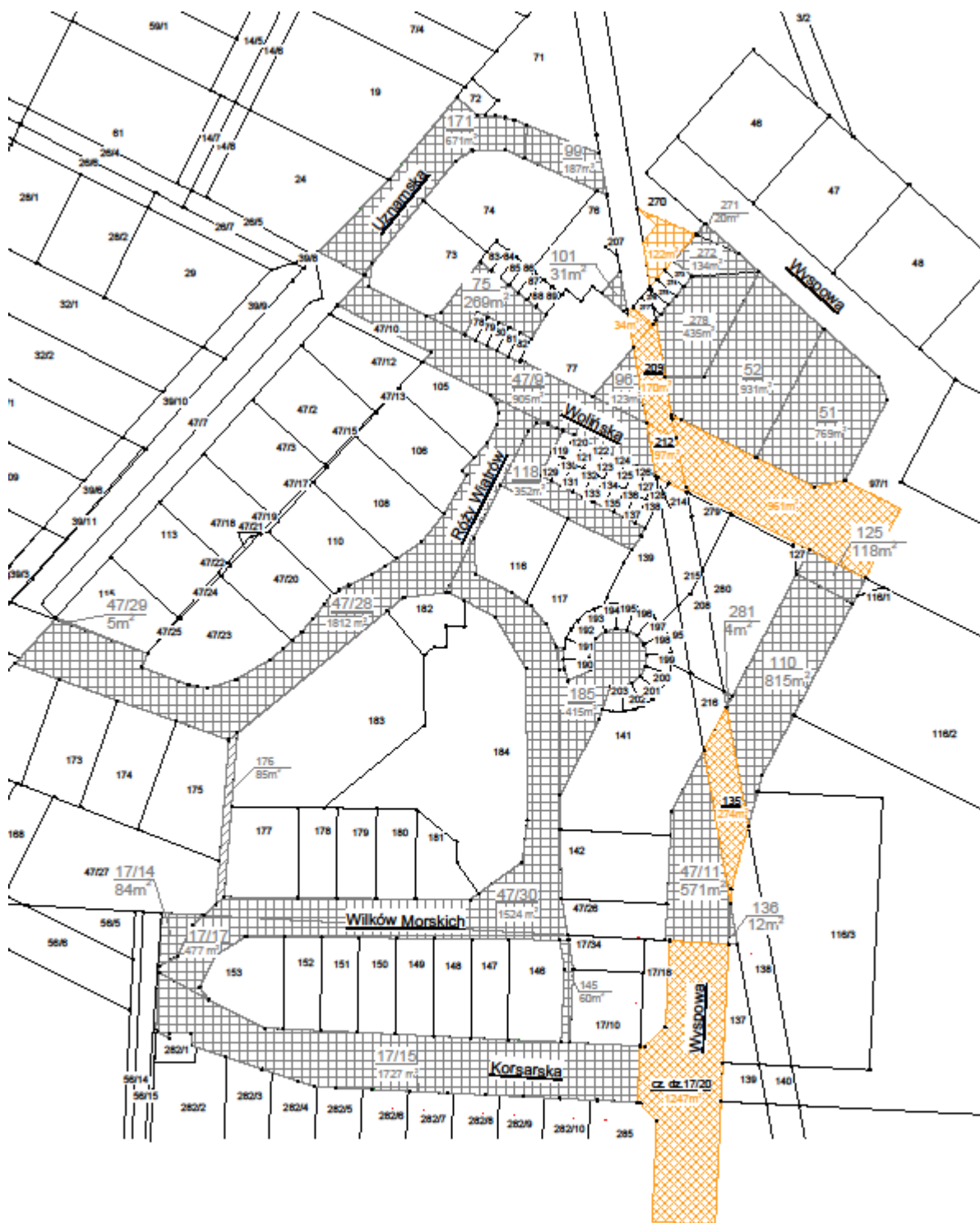
Co to jest mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania?	1
Jakie koszty związane są z tymi terenami?	3
Kto ma obowiązek uczestniczyć w pokrywaniu tych kosztów?	3
Co to są koszty zarządzania i jaką proporcją są rozliczane?	4
Jak rozlicza się koszty terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania?	5
Czy służebność gruntowa ma wpływ na obowiązek uczestniczenia w kosztach eksploatacji i utrzymania terenów do wspólnego korzystania?	5
Czy między Spółdzielnią a właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni trzeba zawierać umowy?	6
Podstawa prawna:	8
Wybór orzecznictwa sądów:	8

Co to jest mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania?

W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Zacisze” są to:

- Ulice
- Chodniki
- Trawniki
- Plac zabaw
- Boisko
- Ogrodzenie i infrastruktura ww. (np. odwodnienie, monitoring, mała architektura itp.)

Razem 15 441 m², patrz plan osiedla:



KOLOR SZARY - WSZYSTKIE TERENY PRZEZNACZONE DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA - 12536m²

KOLOR POMARAŃCZOWY - TERENY GMINNE WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI - 2905m²

Jakie koszty związane są z tymi terenami?

Koszty te opisane są w § 9 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i obejmują w szczególności koszty:

- konserwacji i remontów terenów (w tym infrastruktury, np. systemu odwadniania), w tym koszty dyżuru konserwatorów, przeglądów technicznych i usuwania awarii, według miejsc powstania tych kosztów, rozliczane zgodnie z fakturami oraz w oparciu o wewnętrzne zlecenie (kosztorys, kalkulacja),
- oświetlenia terenu, rozliczane według odczytów liczników przypisanych do tych nieruchomości,
- utrzymania czystości, rozliczane według faktur,
- utrzymania terenów zielonych, rozliczane zgodnie z fakturami wystawionymi na zieleń tych nieruchomości lub proporcjonalnie do powierzchni terenu zielonego w przypadku faktur zbiorczych,
- ubezpieczenia mienia oraz od odpowiedzialności cywilnej, rozliczane na podstawie polisy nieruchomości lub proporcjonalnie do wartości w przypadku polisy zbiorczej,
- ochrony i systemów infrastruktury kontroli dostępu, rozliczane według faktur,
- podatku od nieruchomości gruntowej i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- zarządzania, rozliczane raz w roku proporcjonalnie wg udziału terenów w kosztach zarządzania (opisane dokładnie w dalszej części).

Kto ma obowiązek uczestniczyć w pokrywaniu tych kosztów?

Członkowie spółdzielni i osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. (por. art. 4 ust. 1, 1¹, 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.)).

Natomiast właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są m.in. obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. (por. art. 4 ust. 4 u.s.m.).

Art. 4 ust. 4 u.s.m. wprowadza po stronie właścicieli lokali obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu kosztów, związanych z eksploatacją ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonywane powinny być przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni z wyłączeniem art. 5 ustawy.

W rozumieniu (u.s.m.) dom jednorodzinny = lokal.

Art.2

3. Domem jednorodzinny w rozumieniu ustawy jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.

Cytując wyrok Sądu Najwyższego Sygn. akt I CSK 555/17 z 9 marca 2018 roku (domy jednorodzinne pozwały pewną Spółdzielnię, ponieważ uważały, że nie mają obowiązku uczestniczyć w tych kosztach):

Nie ma bowiem podstaw, by powodowie nie partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnych, wchodzących w skład osiedla. Ponoszenie opłat związanych

z eksploatacją dróg, chodników, terenów zielonych stanowi ich ustawowy obowiązek wynikający z ww. przepisów. Bez znaczenia pozostaje fakt, czy powodowie faktycznie korzystają z mienia Spółdzielni oddanego do wspólnego korzystania, czy tylko mają taką możliwość. Brak jest jednak podstaw, aby uznać, że powodowie rzeczonyj możliwości nie wykorzystują. Z materiału dowodowego, zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika bowiem, że korzystają oni z dróg dojazdowych do swoich segmentów, osiedlowych chodników, placów zabaw oraz miejsc parkingowych, położonych na terenach przeznaczonych do korzystania zarówno przez mieszkańców domów wielorodzinnych jak i segmentów jednorodzinnych.

Nie chodzi więc o to, kto i w jakim zakresie korzysta z tych terenów. Mówi o tym również wyrok Sądu Rejonowego dla W. M.w W., XVI Wydział Cywilny Sygn. akt XVI C 154/14:

Nie ulega zatem wątpliwości, iż **chodzi o funkcjonalne przeznaczenie tych nieruchomości dla wspólnego korzystania**. W ocenie Sądu nie oznacza to oczywiście, iż wszyscy mieszkańcy muszą z tych gruntów faktycznie, stale korzystać – wystarczy samo ich potencjalne przeznaczenie dla mieszkańców osiedla i sama możliwość korzystania z tych nieruchomości. (...)

W realiach niniejszej sprawy nieruchomości, których dotyczy ustanowiony w art. 4 ust. 4 u.s.m. obowiązek pokrywania kosztów związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, obejmuje co do zasady wszystkie nieruchomości znajdujące się na osiedlu (...), które stanowią mienie spółdzielni i nie są przeznaczone do wyłącznego korzystania przez poszczególnych mieszkańców osiedla, bądź przez oznaczone osoby trzecie, (które korzystają z nich na zasadzie wyłączności na mocy indywidualnych umów zawartych ze spółdzielnią, jako posiadacze zależni). Wskazuje na to specyficzny układ architektoniczny osiedla, które ma charakter niemal całkowicie zamknięty gdyż prowadzi do niego zaledwie kilka przejść. Na teren osiedla prowadzi tylko jeden wjazd, ponadto jego zewnętrzne granice mogą być z łatwością określone (część ogrodzeń wykonała spółdzielnia). Z kolei wewnątrz osiedla teren co do zasady jest otwarty i brak jest barier czy ogrodzeń które uniemożliwiłyby korzystanie z większości nieruchomości (część działek jest ogrodzona ze względów bezpieczeństwa). Dlatego w ocenie Sądu zdecydowana większość działek, wbrew twierdzeniom pozwanej, służy do wspólnego korzystania, co zostało także doprecyzowane w przywołanych wyżej orzeczeniach wydanych w sprawie o sygnaturach XVI C 262/06 oraz V Ca 2664/12, których stronami byli także pozwani.

Co to są koszty zarządzania i jaką proporcją są rozliczane?

Są to koszty zarządzania nieruchomością, w tym koszty administracyjne. Zarządzanie i administracja obejmuje nadzór nad realizacją umów (sprzątanie, ochrona, konserwacje, naprawy), obsługę księgową (rozliczanie kosztów, naliczenia opłat, płatności faktur kosztowych, koszty rachunków bankowych), inspekcje terenów zewnętrznych. Zarząd jest do dyspozycji mieszkańców – pełni dyżury. Na te koszty składają się w szczególności:

- wynagrodzenie członków Zarządu,
- wynagrodzenie pracowników administracyjnych,
- koszty prowadzenia biura Zarządu (woda, prąd, papier, drukarka, podatek od nieruchomości, Internet, telefon, opłaty pocztowe i bankowe, licencje na oprogramowanie, wsparcie sprzętowe i programowe, itd.),
- koszty obsługi prawnej Spółdzielni,
- koszt eksploatacji pomieszczeń biurowych i gospodarczych wykorzystywanych do działalności podstawowej Spółdzielni.

Koszty te są rozliczane na trzy rodzaje nieruchomości według proporcji ich powierzchni użytkowej:

- Domy wielorodzinne 12 588,88 m² = **43,39%** udziału w kosztach zarządzania
- Budynki garażowe 984,65 m² = **3,39%** udziału w kosztach zarządzania
- Tereny przeznaczone do wspólnego korzystania 15 441 m² = **53,22%** udziału w kosztach zarządzania

Jak rozlicza się koszty terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania?

Według obowiązującego od bieżącego roku regulaminu rozliczania kosztów GZM, koszty terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania rozlicza się po równo na każdy lokal mieszkalny. Na nasze osiedle składają się **143 lokale mieszkalne** w budynkach wielorodzinnych oraz **37 domów jednorodzinnych**. Każdy właściciel lokalu mieszkalnego płaci więc 1/180 tych kosztów. W ten sposób na domy jednorodzinne w ponad 1/5 uczestniczą w kosztach terenów do wspólnego korzystania.

Innym możliwym sposobem rozliczenia tych kosztów byłoby przyjęcie powierzchni użytkowej lokali jako jednostki rozliczeniowej.

- Domy wielorodzinne i garaże wolnostojące łączna powierzchnia użytkowa lokali: **13 573,53 m²**
- Domy jednorodzinne łączna powierzchnia użytkowa lokali: **6 589,9 m²**

Wówczas, po podzieleniu kosztów terenów na całkowity metraż **20 163,43 m²**, na domy jednorodzinne przypadłoby nie 20% ale ponad **32%** kosztów terenów. Należy przy tym zaznaczyć, że naliczenia dla każdego mieszkańca przypadłoby wg metrażu lokalu, a więc byłyby zależne od wielkości lokalu. Orzecznictwo sądów wskazuje na dowolność kształtowania zasad rozliczania kosztów terenów przez Spółdzielnie, o ile nie uchybia ono dobrym obyczajom, o czym wspomina wspomniany już wyrok Sądu Najwyższego Sygn. akt I CSK 555/17 z 9 marca 2018 roku:

Wybór kryterium powierzchni zamiast per capita, równej wysokości czy tytułu prawnego do nieruchomości, przy pozostawionej przez ustawodawcę dla spółdzielni uznaniowości, nie uchybia dobrym obyczajom. Konsekwentnie nie zostały naruszone zasady sprawiedliwości i słuszności wywodzone z aksjologii porządku prawnego.

Czy służebność gruntowa ma wpływ na obowiązek uczestniczenia w kosztach eksploatacji i utrzymania terenów do wspólnego korzystania?

Służebność gruntowa, odpłatna bądź nieodpłatna (w przypadku naszego osiedla nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu) w żaden sposób nie zwalnia właścicieli lokali z ustawowego obowiązku uczestniczenia w kosztach eksploatacji i utrzymania terenów do wspólnego korzystania.

Takie stanowisko wyraża m.in. Sąd Okręgowy w Katowicach w wyroku z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie IV Ca 307/16:

Podsumowując, stwierdzić należy, że na pozwanej jako niebędącej członkiem powodowej Spółdzielni właścicielce lokalu, korzystającej z wewnętrznej drogi osiedlowej posadowionej na nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni (a zatem niewątpliwie nieruchomości przeznaczonej do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu), spoczywa obowiązek uczestniczenia w ponoszonych przez Spółdzielnię wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości (art. 4 ust. 4 zdanie drugie u.s.m.).

Obowiązku tego nie uchyla fakt, że na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w B. przy ul. (...) oraz na rzecz każdego z właścicieli lokali w tej wspólnocie (a zatem także na rzecz pozwanej) ustanowiono prawomocnym postanowieniem sądu służebność drogi koniecznej za wynagrodzeniem, które zostało już powodowej Spółdzielni zapłacone.

Kwestia ta mogłaby mieć ewentualnie w sprawie znaczenie, jednak tylko dla oceny czy dochodzone obecnie roszczenie nie stanowi nadużycia prawa ([art. 5 k.c.](#)) i wyłącznie wówczas, gdyby wynagrodzenie przyznane za ustanowienie służebności obejmowało koszty

związane z eksploatacją i utrzymaniem drogi. Jednakże, wbrew temu co twierdzi pozwana i wbrew zbieżnymi z tymi twierdzeniami ustaleniami Sądu pierwszej instancji, zasądzone od Wspólnoty na rzecz powodowej Spółdzielni wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej nie obejmowało ani kosztów urządzenia i utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej ani też jakichkolwiek kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem drogi.

W przypadku naszej Spółdzielni wszelkie służebności przejazdu i przechodu udzielone zostały nieodpłatnie, więc nie ma najmniejszej wątpliwości, że żaden z właścicieli nie wypłacił Spółdzielni wynagrodzenia za ustanowienie służebności, które mogłoby być zaliczone na poczet kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania.

Czy między Spółdzielnią a właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni trzeba zawierać umowy?

Nie ma obowiązku zawieranie umów dotyczących wykonywania **obowiązków ustawowych**, ani z domami jednorodzinnymi, ani z właścicielami mieszkań. Spółdzielnia ma obowiązek zawierać umowy z mogącymi powstać wspólnotami mieszkaniowymi, na mocy art. 24 ustęp 6 u.s.m:

6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

Zasadność zawarcia umowy z właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni (mieszkań i domów jednorodzinnych) dotyczy jedynie opłat nieobowiązkowych, czyli opisanych w art. 4 ust. 5 u.s.m:

5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. **Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.**

W związku z tym, że nasza Spółdzielnia nie ponosi takich kosztów i nie prowadzi takiej działalności, nasza Spółdzielnia nie ma obowiązku zawierania umów z domami jednorodzinnymi lub innymi właścicielami lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni.

Czemu więc na przełomie 2012 i 2013 prowadzone były negocjacje z domami i z częścią podpisano umowy?

Podpisanie umów w sposób jasny formułuje zasady rozliczania przez Spółdzielnię kosztów terenów do wspólnego korzystania z właścicielami domów, którzy nie są członkami Spółdzielni i których nie obowiązują wprost wewnętrzne regulacje Spółdzielni, tj. Statut i Regulamin GZM.

Niestety to rozwiązanie nie przyniosło spodziewanego skutku, ponieważ nie wszyscy właściciele domów podpisali rzeczne umowy ze Spółdzielnią uznając jednocześnie, że ich udział w kosztach utrzymania i eksploatacji terenów do wspólnego korzystania jest uznaniowy i dobrowolny.

Spółdzielnia próbowała dochodzić praw w sądzie z tymi właścicielami, jednak powodem braku skuteczności dochodzenia roszczeń była przede wszystkim nieumiejętność klarownego przedstawienia przez Spółdzielnię kosztów terenów do wspólnego korzystania, rozliczeń tych kosztów oraz stosowanych zasad naliczeń.

Cytaty z wyroków Spółdzielni:

Pełnomocnik [Spółdzielni] nie złożył wniosków dowodowych umożliwiających stwierdzenie wysokości i zasadności roszczenia (...) W odpowiedzi na pozew powołał się jedynie na statut Spółdzielni, którego nie złożył. (Sygn. Akt I Cupr 429/06 z dnia 23 czerwca 2008).

Istota sporu sprowadzała się do ustalenia wysokości udziałów w tych kosztach/wydatkach pozwanych [domów], a jego rozstrzygnięcie wymaga w pierwszej kolejności wykazania, jakiego mienia spółdzielni ten obowiązek ma dotyczyć i jaki jest jego zakres. Takich okoliczności nie obejmowała ani argumentacja przedstawiona przez powoda, ani przedstawione dowody. (Sygn. Akt C-upr 64/09, z dnia 28 października 2009).

Poza tym, Spółdzielnia przy poprzednich rozliczeniach bezzasadnie próbowała obciążyć właścicieli opłatami za bliżej nieokreślony fundusz remontowy, opłatą za tereny wspólne, które w przeciwieństwie do terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania domów nie dotyczą, a sposób rozliczenia nie miał pokrycia w regulaminie rozliczania kosztów GZM Spółdzielni. Część problemu polegała też na nieporozumieniu co do zakresu obowiązków ochrony osiedla, a dokładniej na przeświadczeniu właścicieli domów, a w konsekwencji także Sądu, że ochrona dotyczy nieruchomości budynkowych mimo, że umowa z firmą ochroniarską dotyczy tylko terenów zewnętrznych, czyli tych przeznaczonych do wspólnego korzystania (na podstawie wyroku Sygn. akt II C 599/11 z dnia 19 marca 2012).

Podsumowując, Sąd nie miał wątpliwości, że właściciele niebędący członkami Spółdzielni na naszym Osiedlu mają obowiązek uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania, ale Spółdzielnia nie przedstawiła wówczas przed Sądem, ani jakie to są tereny, ani nie udowodniła poniesionych kosztów, ani nie uzasadniła sposobu ich podziału.

Trudno stwierdzić, czy powyższe wynikało z braku kompetencji ówczesnego prawnika Spółdzielni, pomieszenia pojęć ustawowych, czy też z innych przyczyn.

W przypadku rozliczenia roku 2018 i opłat za rok 2019 i kolejne, Spółdzielnia jest w stanie bezspornie wykazać, jakie mienie przeznaczone jest do wspólnego korzystania, jakie koszty ponoszone są na eksploatację i utrzymanie terenów do wspólnego korzystania, jakie dokumenty źródłowe stanowią potwierdzenie tych kosztów i jak są one rozliczane oraz jaki klucz naliczeń stosuje Spółdzielnia. W przypadku kolejnych spraw sądowych nie będzie więc problemów, które były przyczyną przegrania spraw o zapłatę w przeszłości.

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.)

<http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20180000845>

Wybór orzecznictwa sądów:

Wyrok Sądu Najwyższego Sygn. akt **I CSK 555/17** z dnia 9 marca 2018 roku

<http://sn.pl/sites/orzecznictwo/Orzeczenia3/!%20CSK%20555-17-1.pdf>

Wyrok Sądu Rejonowego dla W. M.w W., XVI Wydział Cywilny Sygn. akt **XVI C 154/14** z dnia 21 lutego 2019 roku

<https://www.saos.org.pl/judgments/376233>

Wyrok Sądu Okręgowego w Katowicach Sygn. akt **IV Ca 307/16** z dnia 16 czerwca 2016 roku

[http://orzeczenia.katowice.so.gov.pl/content/\\$N/151520000001603_IV_Ca_000307_2016_Uz_2016-06-27_001](http://orzeczenia.katowice.so.gov.pl/content/$N/151520000001603_IV_Ca_000307_2016_Uz_2016-06-27_001)

Sąd Apelacyjny w Warszawie Sygn. akt **VI ACa 1553/15** z dnia 4 stycznia 2017 roku

[http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/content/\\$N/154500000003003_VI_ACa_001553_2015_Uz_2017-01-04_002](http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/content/$N/154500000003003_VI_ACa_001553_2015_Uz_2017-01-04_002)

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie Sygn. akt **V Ca 1285/16** z dnia 21 września 2016 roku

[http://orzeczenia.ms.gov.pl/content/koszty\\$0020eksploatacji\\$0020i\\$0020utrzymania\\$0020mienia\\$0020sp\\$00f3\\$0142dzielni/154510000002003_IV_Ca_001285_2016_Uz_2016-09-21_001](http://orzeczenia.ms.gov.pl/content/koszty$0020eksploatacji$0020i$0020utrzymania$0020mienia$0020sp$00f3$0142dzielni/154510000002003_IV_Ca_001285_2016_Uz_2016-09-21_001)