



Wprowadzenie obowiązku rozliczania kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości spowoduje, że użytkownicy budynków wyremontowanych będą ponosić niższe koszty ich utrzymania, a budynków przed remontem zdecydowanie wyższe, nawet o 300%.

4. prowadzenie ewidencji księgowej i rozliczeń finansowych oddzielnie na 62 nieruchomości, zamiast jak dotychczas na 4 osiedla, oznaczałoby znaczne, niepotrzebne zwiększenie kosztów obsługi administracyjno-biurowej tego przedsięwzięcia.

Przeprowadziliśmy dyskusję z niektórymi lokatorami z budynków, w których mieszkania zostały przeniesione na odrębną własność i tam gdzie nie ma odrębnych własności. Nikt nie chce odrębnego rozliczania na nieruchomości.

Taką też decyzję podjęło Zebranie Przedstawicieli Członków w 2006 roku. Uznano, że dotychczasowy sposób rozliczania przychodów i kosztów utrzymania nieruchomości w ramach całego osiedla jest optymalny.

Optymalność, tego rozwiązania wynika nie tylko z faktu, że w jednej nieruchomości są wyremontowane budynki, a w drugiej wymagana jest wymiana np. dźwigu osobowego (koszt ok. 150 tys. zł). Zamiast dotychczasowych czterech jednostek ewidencyjnych (4 osiedla), powstałoby do rozliczenia 62 jednostki ewidencyjne (62 nieruchomości).

Dodatkowym problemem jest narastanie nie opłaconych należności czynszowych. Wyroki sądu o eksmisję do lokali socjalnych nie są przez miasto wykonywane po kilka, a nawet kilkanaście lat. W ten sposób osoby regulujące opłaty w terminie „utrzymują” w pewnym sensie mieszkania tych, którzy za nie nie płacą.

Jeżeli problem dotyczy osiedla jest go łatwiej rozwiązać. W pojedynczej nieruchomości mogłoby to oznaczać brak możliwości wykonania jakichkolwiek remontów, albo konieczność podnoszenia czynszów.

Nie unieszczęśliwiamy członków spółdzielni z mocy prawa. Pozwólmy im, w państwie prawa, samym wybierać metody rozliczeń kosztów spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Bo to oni za prywatne pieniądze utrzymują budynki, w których położone są ich mieszkania.

ANNA SEGDA
GŁÓWNA KSIĘGOWA

Wygraliśmy spór z Zakładem Energetycznym

Z satysfakcją zawiadamiamy, że sukcesem KSM zakończył się długotrwały spór w sprawie bezumownego korzystania przez Zakład Energetyczny (Zakłady Energetyczne Okręgu Radomsko-Kieleckiego S.A. w Skarżysku Kamiennej) z gruntów stanowiących własność Spółdzielni, bądź oddanych Spółdzielni w użytkowanie wieczyste, na których stoją stacje transformatorowe.

KSM jako pierwsza spółdzielnia w Kielcach wystąpiła w tej sprawie do Zakładu Energetycznego, który od lat 90. zajmuje ponad 500 m kw. gruntów, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia. Grunty te zostały zajęte pod stacje transformatorowe.

Spółdzielnia wielokrotnie zwracała się do Zakładu Energetycznego z propozycjami zawarcia m.in. umowy najmu gruntów, na których znajdują się stacje trafo. Wielokrotne próby ugodowego załatwienia sporu nie przyniosły efektu. Zakład Energetyczny twierdził bowiem, że zajmuje grunty KSM na zasadzie ograniczonego prawa rzeczowego - służebności gruntowej, które to prawo zostało nabyte przez zasiedzenie, tzn. na skutek długotrwałego korzystania z gruntów.

Ponieważ droga ugodowego załatwienia sporu nie przyniosła rezultatu KSM wezwała Zakład Energetyczny do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu, a następnie wystąpiła do Sądu Rejonowego w Kielcach Sądu Gospodarczego z żądaniem zasądzenia od Zakładów Energetycznych kwoty 12.216 zł wraz z odsetkami.

Uzasadniając swoje żądanie Spółdzielnia powołała się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, a w szczególności wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2004 roku (II CK 32/03, nie publik.) według którego „zajmowanie przez zakład energetyczny gruntu pod większymi urządzeniami, jak np. transformatory upoważnia właścicieli gruntu do wynagrodzenia”.

Zakład Energetyczny na rozprawie przed Sądem wskazał, że zajmuje grunty KSM na zasadzie służebności (tj. ograniczonego prawa rzeczowego, na podstawie którego Spółdzielnia jako właściciel nie może swobodnie z nich korzystać), a służebność tą nabył na skutek długotrwałego i bezkonfliktowego korzystania



ze spornych terenów zajętych pod stacje transformatorowe.

Podczas szeregu rozpraw przed Sądem Gospodarczym w Kielcach KSM odwołując argumenty wskazała, iż posiadanie cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej nie prowadzi do jej nabycia przez zasiedzenie. Zakład Energetyczny tym bardziej nie mógł korzystać z tego prawa, ponieważ budynki stacji transformatorowych znajdujące się na zajmowanych gruntach zostały wybudowane przez KSM.

Z dumą możemy poinformować, iż przedstawione przez Spółdzielnię stanowisko w całości uwzględnił sąd, który w wyroku zasądził na rzecz KSM żadaną kwotę 12.216 zł wraz z odsetkami i kosztami postępowania. Zakład Energetyczny wniósł apelację od wyroku, którą Sąd Okręgowy w Kielcach, jako niezasadną, oddalił.

Wynik powyższego sporu potwierdza słuszność żądania przez KSM zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów zajętych pod stacje trafo.

Wszystkie należności wraz z odsetkami zasądzone wyrokami sądu pierwszej i drugiej instancji zostały przez Zakład Energetyczny zapłacone. Nadto Zakład Energetyczny, już bez postępowania sadowego, zapłacił z tytułu dalszego korzystania z gruntów kwotę 35.630 zł.

REGINA STANIAK

