

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Ratkowska

Sędziowie: SO Krzysztof Nowaczyński /spr./

SO Arkadiusz Kuta

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2013r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa H. B. i A. B.

przeciwko Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w E.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 2 stycznia 2013 r., sygn. akt IX C 1727/12

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 90/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy w Elblągu w sprawie sygn. IX C 1727/12 z powództwa H. B. i A. B. przeciwko Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w E. o zapłatę zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 303,55 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty (punkt I) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 107 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazano, że powodowie w dniu 9 marca 2011 r. nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w E., który to lokal znajduje się w zasobach mieszkaniowych pozwanej Z zaświadczenia wystawionego przez spółdzielnię wynikało, że lokal miał 81,7 m² powierzchni użytkowej, zaś wskutek przeprowadzonej przez pozwaną inwentaryzacji okazało się, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosiła 76,6 m², czyli była o 5,1 m² mniejsza, aniżeli powierzchnia, od której naliczane i pobierane były opłaty za używanie lokalu. Kwota dochodzona pozwem stanowiła „nadwyżkę” uiszczonych przez powodów opłat eksploatacyjnych za to mieszkanie w okresie od kwietnia 2011 r. do lutego 2012 r., których dobrowolnego zwrotu pozwana odmówiła.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając iż podstawą naliczania opłat eksploatacyjnych za mieszkanie była jego powierzchnia użytkowa wynikająca z prawomocnej uchwały Zarządu Spółdzielni nr (...)/2003 z 4 września

2003 r. Nie podzieliła poglądu powodów, że spółdzielnia na skutek zawyżenia powierzchni ich lokalu, uzyskiwała z tego tytułu korzyść majątkową. Poza tym powodowie już w chwili nabycia lokalu mieszkalnego mieli świadomość rozbieżności w wielkościach powierzchni, a spełniane przez nich świadczenia nie następowały z zastrzeżeniem zwrotu, czy też w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej.

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż w dniu 1 lutego 2000 r. Zarząd Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w E. przydzielił K. T. (1) mieszkanie nr (...) przy ul. (...) w E., na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W przydziale wskazano, że mieszkanie składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 81,70 m². K. T. (1) postanowiła sprzedać powodom spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w E.. W związku z zamiarem zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie zakupu tego prawa, na zlecenie banku, przeprowadzona została inwentaryzacja budowlana lokalu. Posiadający uprawnienia projektowe (...) budowlany (...) wyliczył, że powierzchnia użytkowa holu wynosiła 12,6 m², pokoju sypialnego - 11,2 m², pokoju dziennego - 23 m², łazienki - 6,5 m², kuchni - 12,4 m², pokoju sypialnego - 10,9 m². Ogółem suma powierzchni tych pomieszczeń wynosiła 76,6 m². K. P. poinformował K. T. (1) o dokonanych pomiarach i przekazał jej szkicową inwentaryzację budowlaną lokalu. Ta z kolei - o fakcie, że lokal, do którego przysługiwało jej prawo, miał mniejszą powierzchnię użytkową - powiadomiła Prezesa Zarządu Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w E. oraz powoda. Po dokonaniu własnego obmiaru lokalu nr (...) przy ul. (...), Prezes Zarządu spółdzielni stwierdził, że lokal miał o około 5 m² mniejszą powierzchnię niż ta, którą ujawniono w przydziale prawa do lokalu z dnia 01 lutego 2000 r. Poinformował on przy tym K. T. (1), że bez zgody właścicieli wyodrębnionych w tym budynku lokali, spółdzielnia nie skoryguje wartości powierzchni użytkowej jej mieszkania. W dniu 9 marca 2011 r. powodowie nabyli od K. T. (1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w E.. Przed podpisaniem aktu notarialnego, K. T. (1) poinformowała kupujących, że lokal, do którego nabywali prawo, miał w rzeczywistości mniejszą o około 5 m² powierzchnię użytkową niż ta, która wynikała z przedłożonego do aktu zaświadczenia Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w E. z dnia 27 stycznia 2011 r. Powódka przyjęta została w poczet członków Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w E..

Dalej ustalił Sąd, że w połowie 2011 r. Zarząd Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w E. podjął decyzję o dokonaniu inwentaryzacji wszystkich lokali położonych w budynku nr (...) przy ul. (...). Pismem z 16 lutego 2012r. Zarząd zawiadomił powódkę, że w wyniku inwentaryzacji wystąpiła różnica w powierzchni użytkowej lokalu nr (...), stąd dokonano sprostowania tej powierzchni z 81,70 m² na 76,60 m². Począwszy od 1 marca 2012r. miała także zostać wprowadzona zmiana opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu stosownie do sprostowanej powierzchni użytkowej lokalu. Pismem z dnia 4 maja 2012r. powodowie zwrócili się do Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w E. o zwrot różnicy w opłatach eksploatacyjnych naliczonych od zawyżonej powierzchni w okresie od kwietnia 2011 r. do marca 2012 r. Łączna wartość opłat eksploatacyjnych naliczonych od 1 kwietnia 2011 r. do 29 lutego 2012 r., za zawyżone o 5, 1m² powierzchni lokalu nr (...) przy ul. (...), które na rzecz spółdzielni zapłacili powodowie, wyniosła 303,55 zł. Pismem z 30 maja 2012 r. powodowie wezwali spółdzielnię do zapłaty kwoty 303,55 zł w terminie 14 dni tytułem zwrotu nienależnego świadczenia. Pozwana odmówiła zapłaty.

Sąd pierwszej instancji zważył, iż okolicznością bezsporną było, że rzeczywista powierzchnia lokalu nr (...) przy ul. (...) w E. wynosiła 76,60 m², a nie - jak określono w przydziale z 1 lutego 2000r., a następnie w zaświadczeniu z 27 stycznia 2011 r. przedłożonym przy zawarciu aktu notarialnego - umowy sprzedaży - 81,70 m². Nie było również sporu co do tego, że w okresie od dnia 1 kwietnia 2011 r. do 29 lutego 2012 r. powodowie uiścili na rzecz pozwanej opłaty za „używanie” zawyżonej o 5, 1m² powierzchni lokalu, w łącznej sumie 303,55 zł.

Na podstawie zeznań świadka K. T. (1) Sąd pierwszej instancji doszedł do konstatacji, iż zarówno pozwana, jak i powodowie wiedzą o tym, że powierzchnia użytkowa lokalu była zawyżona o około 5m², uzyskali jeszcze przed zawarciem w dniu 9 marca 2011 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży tego lokalu mieszkalnego. Wskazano, iż do ujawnienia różnicy w rzeczywistej powierzchni lokalu doszło, gdy lokal został zinwentaryzowany w lutym 2011

r. przez K. P. na zlecenie banku, w którym powodowie starali się o uzyskanie kredytu na sfinansowanie jego zakupu. K. T. (1) dokument przekazała Prezesowi Zarządu pozwanej i co najmniej o jego istnieniu powiadomiła powoda. W konsekwencji powyższego prezes zarządu pozwanej polecił pracownikom spółdzielni dokonanie własnego obmiaru, który potwierdził, że w dokumentacji był błąd zanizający powierzchnię tego lokalu mieszkalnego o 5,1 m². Następnie Zarząd spółdzielni stwierdził, że zaszła konieczność inwentaryzacji całego budynku nr (...) przy ul. (...), aby dokonać zmian w oznaczeniu lokalu.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, świadomość powodów co do rzeczywistej powierzchni lokalu nr (...) nie miała znaczenia dla oceny czy spełnione przez nich świadczenie odpowiadające kwocie 303,55 zł, było świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. i czy w związku z tym przysługiwało im względem pozwanej roszczenie o jego zwrot. Sąd a quo odnosząc się do treści art. 410 § 2 k.c. wskazał przesłanki kwalifikujące świadczenie jako nienależne, a jednocześnie w oparciu o art. 4 ust. 1 Ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116), podniesiono, iż 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, natomiast z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynikało, iż pozwana wielkość powierzchni użytkowej poszczególnych lokali przyjmowała w oparciu o prawomocną Uchwałę Zarządu Spółdzielni nr (...) /2003 z 10 września 2003r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...). Sąd pierwszej instancji zaznaczył, iż z uwagi na swoją treść, wskazana uchwała nie mogła kreować zobowiązania powodów do uiszczania opłat naliczanych od powierzchni 81,70 m² w oderwaniu od rzeczywistej powierzchni lokalu, do którego przysługiwało im prawo. Zatem w przypadku powodów, ich obowiązek ograniczał się do zapłaty opłat naliczonych w odniesieniu do powierzchni użytkowej 76,6 m², zaś spełnione przez nich świadczenie przekraczające „ten metraż”, było świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c.

Jako niezasadne poczytał Sąd a quo stanowisko pozwanego, iż powodowie nie mogli domagać się zwrotu świadczenia, gdyż spełniając je wiedzieli, że nie byli do niego zobowiązani, a spełnienie świadczenia nie nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej (art. 411 pkt. 1 k.c.). Odnosząc się do utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego podkreślone zostało, iż kwalifikując pojęcie „wiedzy” w rozumieniu art. 411 pkt. 1 k.c. należy kierować się tym, że musi to być całkowita świadomość tego, że świadczenie się nie należy i że spełniający je może bez ujemnych dla siebie konsekwencji prawnych go nie wykonać, a mimo to je spełnia. Zatem świadomość spełniającego świadczenie zachodzi wtedy, gdy zarówno znany jest mu stan faktyczny, jak i stan prawny uzasadniający brak obowiązku świadczenia. Z kolei, jeżeli dłużnik ma wątpliwości co do powinności spełnienia świadczenia - wówczas nie można mówić o jego wiedzy (pozytywnej) o braku tej powinności.

Powodowie nabywając prawo do przedmiotowego lokalu posiadali wiedzę, że jego powierzchnia była zawyżona o około 5 m², jednakże w ocenie Sądu pierwszej instancji świadomości powodów co do rzeczywistej powierzchni lokalu nie można było utożsamiać z ich wiedzą, że nie byli oni zobowiązani do świadczenia opłat za 5,1 m². Dopiero z treści pisma pozwanej z 6 lutego 2012 r. (k. 9) informującego o „korekcie” powierzchni ich lokalu mieszkalnego dowiedzieli się powodowie, że nie byli oni już zobowiązani do ponoszenia opłat od zawyżonej powierzchni, zatem wcześniej nie mogli sobie na własną rękę „naliczać opłat”. W tych okolicznościach nie można było uznać, iż żądanie zwrotu świadczenia w kwocie 303,55 zł było wyłączone w myśl art. 411 pkt. 1 k.c. O ustawowych odsetkach orzeczono na podstawie art. 455 k.c. w zw. 481 § 1 i 2 k.c. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od wyroku wniosła pozwana Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w E., zaskarżając go w całości. Zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, a mianowicie art. 217 § 1 i § 2 k.p.c. przez pominięcie wniosków dowodowych i okoliczności faktycznych zgłaszanych przez pozwaną w toku postępowania. Naruszenie przepisów postępowania dotyczyło również art. 233 § 1 k.p.c. na skutek dokonania oceny dowodów z częściowym ich pominięciem, w tym nieuwzględnieniem zeznań

świadka K. T. (1), w zakresie istotnej okoliczności, jaką jest przekazanie powodom – jeszcze przed zawarciem aktu notarialnego zbycia posiadanego przez nią prawa do lokalu objętego przedmiotem sporu – pełnej, posiadanej przez świadka, wiedzy o rozbieżnościach w powierzchni użytkowej nabywanego przez nich lokalu. W mniemaniu skarżącej Sąd pierwszej instancji dokonał również w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oceny zeznań powodów, z których jasno wynikało, iż przed zawarciem aktu notarialnego kupna przedmiotowego lokalu mieszkalnego dysponowali oni wiedzą odnośnie jego zaniżonej powierzchni użytkowej, a ich ówczesna bierność w kwestii wyjaśnienia tej okoliczności stanowiła o bezzasadności żądań dochodzonych obecnie pozwem. W kwestii naruszenia prawa materialnego pozwana wskazała na art. 410 § 2 k.c. w związku z art. 405 k., kiedy to na skutek ich błędnej wykładni Sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku, iż do świadczeń związanych z uiszczaniem opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny, uiszczanych na podstawie umowy dotyczącej przydziału mieszkania o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zastosowanie znajdowały przepisy o nienależnym świadczeniu.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej od powodów kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie domagała się uchylecia wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, z jednoczesnym orzeczeniem o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podała, iż wyrok zapadł z rażącym naruszeniem przywołanych przepisów postępowania, albowiem Sąd pierwszej instancji nie dokonał właściwej oceny i nie rozważył wszechstronnie zebranego materiału dowodowego, a także orzekł wbrew treści tego materiału, co skutkowało dowolnością tak podjętej oceny. Uzasadniając zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji prawa materialnego, skarżąca podała, iż przesłanką powstania roszczenia z nienależnego świadczenia jest, by po stronie świadczącego zachodził błąd co do istnienia długu – co w żadnej mierze nie miało miejsca w niniejszej sprawie po stornie powodów. Wskazała apelująca, iż umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu jest umową cywilnoprawną, której treść jest regulowana poza wolą stron, przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutem spółdzielni. Zatem powodowie, jako nabywcy tego prawa, posiadali pełną możliwość – przed zawarciem umowy – sprawdzić, czy powierzchnia lokalu jest obliczona prawidłowo i w razie stwierdzenia błędu zapis dotyczący powierzchni zakwestionować. Skoro zaś powodowie umowę podpisali i zawartych w niej treści nie kwestionowali, oznaczało to, że wszelkie jej zapisy zaakceptowali.

W ocenie skarżącej powodowie, posiadając pełną wiedzę o faktycznej wielkości powierzchni mieszkania przed zawarciem aktu notarialnego, uiszczając następnie opłaty eksploatacyjne od jego zawyżonej powierzchni, powinni zastrzec żądanie zwrotu „nadwyżki”. Ich bierność w tym zakresie nie mogła skutkować konstatacją Sądu pierwszej instancji co do zastosowania w sprawie art. 411 pkt 1 k.c.

Powodowie domagali się oddalenia apelacji jako niezasadnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej, jako bezzasadna, nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji co do stanu faktycznego sprawy oraz następcza ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego były słuszne, w żadnym razie nie cechował ich walor dowolności, przez co Sąd Okręgowy w Elblągu przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podnoszonych przez skarżącą zarzutów związanych z naruszeniem przez Sąd pierwszej instancji norm prawa procesowego wskazać trzeba, iż w żadnej mierze nie zasługiwały one na podzielenie. W ocenie skarżącej doszło w okolicznościach niniejszej sprawy do naruszenia art. 217 k.p.c. wskutek „nieuwzględnienia przez Sąd pierwszej instancji wniosków dowodowych skarżącej oraz częściowego ich pominięcia”. Już sama treść tego zarzutu powoduje niemożność jego uwzględnienia, kiedy to w istocie skarżąca nawet nie precyzuje o jakie wnioski dowodowe, rzekomo oddalone bądź nieuwzględnione przez Sąd pierwszej instancji, chodzi, nie podaje również okoliczności faktycznych mających być pominiętymi. Analiza akt sprawy wskazuje, iż Sąd Rejonowy w Elblągu w toku przedmiotowego postępowania nie pominął żadnego wniosku dowodowego zgłoszonego przez pozwaną, a

jednocześnie nieusprawiedliwione jest jej twierdzenie co do niewyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy. Jako chybiony uznać również należało zarzut skarżącego co do rzekomego naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. na skutek dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w konsekwencji wydania orzeczenia „wbrew treści tego materiału”. Ocena dowodów przez Sąd pierwszej instancji dokonana została bez naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., w sposób wszechstronny, czego przejawem był logiczny wywód prezentowany w uzasadnieniu skarżącego orzeczenia w kwestii zasadności żądań powodów dochodzonych pozwem. Zaznaczenia wymaga, iż samo, w istocie subiektywne, przeświadczenie strony pozwanej, iż materiał dowodowy zgromadzony w sprawie powinien zostać oceniony w inny sposób niż przyjęty w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia, nie czyni zasadnym twierdzenia, iż doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Jednocześnie Sąd odwoławczy nie znajduje podstaw dla uznania zasadności konstatacji skarżącego, iż Sąd pierwszej instancji, oceniając zeznania świadka K. T. (1) oraz powodów złożone przez nich w charakterze stron, pominął okoliczność jakoby H. i A. małżonkowie B. w chwili zawarcia umowy kupna lokalu mieszkalnego, posiadali wiedzę odnośnie zawyżonej powierzchni lokalu oraz nie podjęli dalszych działań mających weryfikację takiego stanu rzeczy. Wbrew stanowisku skarżącej Sąd pierwszej instancji nie abstrahował w żaden sposób od tej okoliczności stwierdzając, iż powodowie przez zawarciem aktu notarialnego o tych nieścisłościach co do powierzchni nabywanego lokalu wiedzieli, niemniej jednak ta okoliczność nie miała priorytetowego znaczenia dla oceny zasadności dochodzonego pozwem żądania.

Istota apelacji skarżącej, z czym wiązał się postawiony zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. 410 § 2 k.c. w związku z art. 405 k., sprowadzała się do twierdzenia, iż powodowie w dacie nabywania lokalu mieli pełną wiedzę i świadomość okoliczności, że w istocie powierzchnia ich lokalu mieszkalnego jest mniejsza aniżeli wynikająca z treści postanowień umowy kupna – sprzedaży tego lokalu sporządzonej w formie aktu notarialnego. Zatem w takich okolicznościach, powodowie uiszczając opłaty eksploatacyjne związane z zajmowaniem mieszkania nr (...) położonego przy ul. (...) w E. w zawyżonej wysokości, mając tego świadomość już od momentu zakupu tego mieszkania, powinni zastrzec żądanie zwrotu tej „nadwyżki” w przyszłości. Ich bierność w tym zakresie nie mogła usprawiedliwiać konstatacji Sądu pierwszej instancji co do zastosowania w okolicznościach przedmiotowej sprawy unormowania odnoszącego się do świadczenia nienależnego.

Zarzut ten w ocenie Sądu odwoławczego nie mógł być poczytany jako zasadny, a ustalenia Sądu pierwszej instancji w tej materii w całości zasługiwały na podzielenie. Zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Z kolei zgodnie z treścią art. 411 pkt 1 k.c. nie można żądać zwrotu świadczenia jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Jak już słusznie zostało podkreślone w uzasadnieniu skarżonego uzasadnienia, definiując pojęcie „wiedzy” w rozumieniu art. 411 pkt. 1 k.c. należy kierować się tym, że musi to być całkowita świadomość tego, że świadczenie się nie należy i że spełniający je może bez ujemnych dla siebie konsekwencji prawnych go nie wykonać. Zatem świadomość spełniającego świadczenie zachodzi wtedy, gdy zarówno znany jest mu stan faktyczny, jak i stan prawny uzasadniający brak obowiązku świadczenia. Jeżeli zatem dłużnik ma wątpliwości co do powinności spełnienia świadczenia - wówczas nie można mówić o jego wiedzy (pozytywnej) o braku tej powinności.

Mając na uwadze powyższe, zarzut pozwanej byłby uzasadniony jedynie w sytuacji, kiedy to powodowie – mając pełną świadomości, iż świadczenie przez nich uiszczane jest nienależne – konsekwentnie regulowaliby je w pełnej wysokości. Innymi słowy w ocenie pozwanej wiedza powodów o pewnych rozbieżnościach związanych z zawyżeniem powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nabywanego przez nich od K. T. (1), uzyskana jeszcze przed jego zakupem, powinna skutkować albo uiszczeniem przez nich opłat „zawyżonych” z jednoczesnym zastrzeżeniem zwrotu nadwyżki, albo też uiszczeniem tej opłaty w wysokości niższej, wynikającej z „samodzielnego dopasowania” jej do rzeczywistej powierzchni zajmowanego lokalu mieszkalnego.

W istocie z materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania wynikało, iż powodowie jeszcze przed zawarciem z K. T. (1) umowy kupna – sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w E. przy ul. (...) dysponowali

wiedzą o występowaniu nieścisłości odnoszących się do powierzchni użytkowej lokalu stanowiącego przedmiot umowy („przed podpisaniem aktu notarialnego zakupu tego mieszkania dowiedzieliśmy się, że metraż może być nieprawidłowy... pani T. mówiła, że metraż może być mniejszy – powódka, k.55; po inspekcji u pani T. dowiedziałem się, że lokal może mieć mniejszą powierzchnię... na pewno padło twierdzenie, iż lokal może być mniejszy – powód, k. 55 verte; poinformowałam powoda, iż po pomiarze w mieszkaniu brakuje metrów, mówiłam ile bo już wiedziałam, ta rozmowa miała miejsce w trakcie załatwiania wszystkich formalności związanych ze sprzedażą mieszkania – K. T., k.56 verte). Mimo istniejących w tym przedmiocie nieścisłości powodowie zdecydowali się na zakup tego lokalu mieszkalnego, a w konsekwencji uiszczali opłaty eksploatacyjne, podstawą ustalenia wysokości których była powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu, a więc 81,7 m². Do ich uiszczenia powodowie zobligowani byli na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116), z kolei wielkość powierzchni użytkowej poszczególnych lokali przyjmowano w oparciu o prawomocną Uchwałę Zarządu Spółdzielni nr (...) / 2003 z 10 września 2003r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...).

W dalszej kolejności wskazania wymaga, iż z zeznań świadka T. O. – prezesa zarządu pozwanej – wynikała okoliczność, że aby zmienić wysokość opłat eksploatacyjnych za poszczególne lokale mieszkalne konieczna była inwentaryzacja zatwierdzona przez radę nadzorczą, natomiast aby wyliczyć jakiegokolwiek stawki przypadające za jeden metr kwadratowy powierzchni danego lokalu, trzeba mieć wiedzę na temat wielkości wszystkich lokali w danym budynku. Jednocześnie świadek ten zeznał, iż lokator nie może sam sobie naliczać opłat, z tego powodu, iż nie zna kosztów ponoszonych przez spółdzielnię dla danej nieruchomości, w związku z czym świadek, nie był w stanie przewidzieć konsekwencji takiego działania, gdyby powodowie – po nabyciu lokalu mieszkalnego – „samodzielnie” zaczęliby naliczać sobie mniejszy czynsz i wносить takie opłaty w zaniżonej wysokości (k.68).

Mając na uwadze powyższe zaznaczyć trzeba, iż chybione są twierdzenia pozwanej w zakresie w jakim ta podnosiła, że skoro dysponowali powodowie wiedzą o mniejszej o około 5 m² powierzchni zakupionego lokalu, aniżeli wynikało to z zapisów umownych aktu notarialnego, wówczas nie byli zobligowani w tej części do uiszczania opłat eksploatacyjnych naliczanych przez pozwaną. Lokatorom (powodom) nie pozostawiono dowolności w kwestii samodzielnego ustalania wysokości opłat związanych z zajmowanym lokalem mieszkalnym, a ich obowiązek w tym zakresie wynikał z kierowanych przez pozwaną do jej członków wyliczeń dla każdego z lokalu wchodzącego w skład nieruchomości przy ul. (...), zaś w odniesieniu do lokalu nr (...) jako powierzchnię użytkową dla wyliczeń przyjmowano 81,7 m² (k. 12-14). Dopiero przeprowadzona przez pozwaną inwentaryzacja wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w budynku przy ul. (...) w E. skutkowałą ustaleniem, iż powierzchnia użytkowa mieszkania powodów była zawyżona o 5,1 m², co doprowadziło do sprostowania tych danych i określenia powierzchni na 76,60 m², a w konsekwencji zmienił się również udział powodów w nieruchomości wspólnej - z 0,(...) na 0,(...) części. O powyższej okoliczności powodowie zostali przez pozwaną poinformowani w piśmie sygnowanym datą 16 lutego 2012 r., z jednoczesnym wskazaniem, iż od dnia 01 marca 2012 r. zostanie wprowadzona zmiana opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu stosownie do jego „sprostowanej” powierzchni użytkowej (k.9). Jednocześnie uchwałą (...) pozwanej z dnia 17 lutego 2012 r. sprostowano uchwałę (...) Zarządu pozwanej, w kwestii ustalenia łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – z 2.043,91 m² na 2012,92 m² (k.11).

Reasumując, materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania nie uzasadniał tezy, iż powodowie mogli „naliczać sobie” niższe opłaty stosownie do zaniżonej powierzchni lokalu mieszkalnego przez nich nabytego, skoro dowolność poszczególnych lokatorów w tej materii była wyłączona, zaś aż do czasu inwentaryzacji wszystkich lokali mieszkalnych położonych w budynku powodowie nie mogli mieć pełnej wiedzy co do tego iż, powierzchnia ich lokalu jest mniejsza akurat o 5,1 m², niż wynikało to z dokumentacji pozwanej. Sam fakt, iż powodowie o tych nieścisłościach dowiedzieli się jeszcze przed zawarciem umowy kupna lokalu od K. T. (1), powinien być postrzegany w kategoriach zasygnalizowania występowania wątpliwości co do tej kwestii. Innymi słowy była to jedynie informacja, iż powierzchnia lokalu może być mniejsza od zakładanej, nie było jednak ówczesnie żadnych miarodajnych wyliczeń regulujących ostatecznie kwestię metrażu nabywanej przez powodów nieruchomości. Pełną świadomość uzyskali

powodowie dopiero wtedy, gdy pozwana po przeprowadzonej inwentaryzacji poinformowała powodów w lutym 2012 r., iż ich lokal jest mniejszy, a Spółdzielnia podjęła jednocześnie stosowne uchwały dotyczące zmniejszenia opłat eksploatacyjnych.

Nie doszło zatem do naruszenia akcentowanych przez pozwaną przepisów prawa materialnego, tj. art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c., a w okolicznościach sprawy istniały podstawy do zwrotu nadpłaconego przez powodów świadczenia ponoszonego tytułem opłat eksploatacyjnych, z uwagi na ich zawyżenie. Jednocześnie nie było podstaw dla zastosowania art. 411 pkt 1 k.c., gdyż powodowie wcześniej nie mogli mieć pełnej wiedzy ani świadomości co do tego, że lokal ich jest o 5,1 m² mniejszy.

W tym stanie rzeczy apelacja pozwanej, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.