

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt XVIII C 4958/13 oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. przeciwko A. K. o zapłatę.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżąca zarzuciła naruszenie:

- art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych przez zwolnienie pozwanej z ustawowego obowiązku wnoszenia opłaty za zajmowany lokal spółdzielczy;

- art. 6<sup>4</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez przyjęcie, że członek który nie skorzystał z możliwości żądania przedstawienia mu kalkulacji opłat przez Spółdzielnię, w trybie tego artykułu, kwestionując wysokość opłat przed sądem ze względu na niezamieszkiwanie w spornym lokalu i wnosząc o rozłożenie należności na raty, wnosi w sposób dorozumiany o przedstawienie tej kalkulacji;

- art. 46 § 2 ustawy prawo spółdzielcze w zw. z § 121 ust. 1 pkt 2 statutu spółdzielni zastrzegającego do wyłącznej kompetencji Rady Nadzorczej uprawnienia do uchwalania na wniosek zarządu stawek opłat obowiązujących w spółdzielni poprzez przyjęcie, że materiał roboczy w postaci kalkulacji opłat sporządzanych przez zarząd ma pierwszeństwo przed uchwałą podjętą przez Radę Nadzorczą to jest jedyny organ władny do uchwalania stawek opłat.

W konkluzji skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego (apelacja wraz z załącznikiem – k. 143-145).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest zasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, nadto ustalając, że zaległość A. K. z tytułu opłat za przysługujące jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) za okres od dnia 15 stycznia 2012 roku do 30 września 2012 roku wyniosła 6.519,92 złotych w tym należność podstawowa 5.957,48 złotych a odsetki 562,44 złote (dokumenty księgowe – k. 12-13, poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopie dokumentów – k. 47-54, 94-108, 113-118, kserokopia regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. – k. 109-112, statut spółdzielni – k. 62).

Rację ma skarżąca, że analiza zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego nie pozwa na podzielenie zapatrywania Sądu Rejonowego, jakoby strona powodowa nie sprostала ciężącemu na niej w myśl art. 6 k.c., obowiązkowi udowodnienia roszczenia.

Sąd I instancji wprawdzie słusznie podnosi, że ustawodawca nakłada na spółdzielnię powinność dzielenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości między poszczególne lokale, jak też, że ustalane stawki winny stanowić funkcję faktycznie generowanych kosztów, niemniej jednak rozważania te zdecydowanie wykraczają poza to, co w świetle przedmiotu oraz stanowisk stron w sprawie winno być obiektem zainteresowania sądu orzekającego. W rezultacie wyprowadzone przez Sąd Rejonowy wnioski nie przystają do realiów niniejszej sprawy. Zważyć bowiem należy, że powodowa spółdzielnia domagała się zasądzenia od pozwanej należności z tytułu kosztów związanych z eksploatacją oraz utrzymaniem lokalu, do którego pozwanej przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo, przedstawiając dokumenty obrazujące sposób i podstawę naliczenia objętej pozwem kwoty. Pozwana natomiast zakwestionowała wysokość dochodzonego roszczenia wyłącznie w związku z niezamieszkiwaniem w przedmiotowym lokalu, wskazała też na własną sytuację rodzinną, zdrowotną i mieszkaniową. W tym stanie rzeczy nie zachodziły

zatem podstawy ani potrzeba do czynienia tak daleko idących ustaleń, na jakie wskazał Sąd Rejonowy. Uwzględnić bowiem należy, że pozwana nie zakwestionowała wysokości zastosowanych przez spółdzielnię stawek, zasad naliczania opłat wynikających z prawomocnych uchwał organu spółdzielni, a jedynie wysokość opłat naliczonych przy ich uwzględnieniu w kontekście faktu nieprzebywania przez nią w przedmiotowym lokalu.

Tego rodzaju obrona nie może być jednak w niniejszej sprawie skuteczna. Wbrew założeniu czynionemu w tym względzie przez pozwaną, sam fakt nieprzebywania w danym lokalu nie oznacza, że nie powstają określone koszty, które obciążają pozwaną jako członka spółdzielni. Nie sposób także nie zauważyć, że część kosztów eksploatacji i utrzymania dochodzonych w niniejszej sprawie w ogóle nie zależy od tego czy dany lokal jest faktycznie zamieszkały. Co więcej, okoliczność, że dany lokal jest niezamieszkały może nawet wpłynąć na zwiększenie wysokości niektórych opłat. Specyfika ich naliczania powoduje bowiem konieczność przyjęcia stawek ryczałtowych w sytuacji, gdy nieobecność osoby uprawnionej w lokalu uniemożliwia zweryfikowanie faktycznej ilości zużytych mediów zgodnie z licznikami pomiarowymi.

Na uwadze mieć nadto trzeba, że żądana przez stronę powodową kwota znajduje oparcie w przedłożonych dokumentach, które wskazują nie tylko wysokość kwot żądanych z poszczególnych tytułów, ale także sposób ich wyliczenia w tym w szczególności wysokość przyjętych w tym względzie stawek. Dokumenty te przekonująco wyjaśniają także przyczynę zwiększenia przedmiotowych opłat, wskazując, iż z uwagi na uniemożliwienie dostępu do przedmiotowego lokalu, niektóre z opłat, zgodnie ze statutem oraz regulaminem ich naliczania, ustalone zostały w sposób ryczałtowy. Zważyć zaś należy, że pozwana nie zakwestionowała faktu, że tego rodzaju sytuacja miała miejsce. Przeciwnie, sama przyznała, że nie przebywa w przedmiotowym lokalu, który pozostaje niezamieszkały, gdyż na stałe mieszka w K. i zamieszkiwała tam również w okresie objętym pozwem w tej sprawie. Skoro zatem, w konsekwencji przedmiotowego stanu rzeczy, powodowa spółdzielnia nie ma możliwości ustalenia faktycznej ilości zużywanych przez pozwaną mediów, koniecznym jest posłużenie się w tym względzie stawkami ryczałtowymi, wyliczonymi zgodnie z dostępnym dla lokatorów regulaminem naliczania opłat oraz statutem spółdzielni. Zaznaczyć przy tym trzeba, że wbrew zapatrywaniu wyrażonemu przez Sąd Rejonowy, przedłożone przez powódkę dokumenty zawierają także dane, co do trzech najwyższych stawek jednostkowych za poprzedni rok rozliczeniowy w lokalach opomiarowanych w danej nieruchomości w odniesieniu do opłaty z tytułu centralnego ogrzewania. Nie sposób zatem uznać, aby zasadność zmiany wysokości opłat w kontekście zastrzeżeń zgłoszonych przez pozwaną w tej sprawie nie została wykazana.

Opisany stan rzeczy nie pozwala także przychylić się do stanowiska Sądu Rejonowego o potrzebie i konieczności przeprowadzenia w niniejszej sprawie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości. Pozwana w ogóle nie kwestionowała bowiem dochodzonego roszczenia w kontekście zagadnień zakreślonych tym względzie przez Sąd I instancji, w tym w szczególności rachunku ekonomicznego powodowej spółdzielni i podstaw do ustalenia określonej wysokości stawek.

Wysokość żądanych przez stronę powodową należności nie nasuwa również wątpliwości w odniesieniu do wskazań płynących z doświadczenia życiowego.

Podniesione przez Sąd Rejonowy wątpliwości odnośnie rozbieżności co numeracji przyjętej w statucie oraz regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła znajdują natomiast wyjaśnienie w apelacji, w której skarżąca wskazała, że rozbieżność ta wynika z faktu załączenia statutu uchwalonego już w 2010 roku i obowiązującego w okresie objętym pozwem w tej sprawie, natomiast regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła uchwalono w 2006 roku na podstawie poprzedniego statutu.

Powyższe prowadzi do wniosku, iż niezasadnym jest stanowisko Sądu Rejonowego, jakoby żądanie zgłoszone w niniejszej sprawie nie zostało należycie udowodnione przez stronę powodową. Powódka w tej sprawie przedstawiła bowiem dowody na poparcie swojego stanowiska, zaś pozwana nie zgłosiła takich zastrzeżeń i wątpliwości, których dowody te przekonująco nie wyjaśniają. Konstatacja ta prowadzi do zmiany zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienia powództwa w sprawie w całości na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t.).

O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.p.c. przy uwzględnieniu, że w niniejszej sprawie pozwana zobligowana była do uiszczania comiesięcznych opłat z tytułu użytkowania lokalu, powódka skierowała do niej przesądowe wezwanie do zapłaty kwoty objętej pozwem już w dniu 19 września 2012 roku, a w sprawie tej powódka domagała się zasądzenia odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w zapłacie począwszy od dnia wniesienia powództwa w tej sprawie, czyli od dnia 12 października 2012 roku.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok orzekając jak w sentencji.

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego orzeczono przy tym na podstawie art. 102 k.p.c. Sytuacja rodzinna, majątkowa oraz życiowa pozwanej w powiązaniu z wnioskami płynącymi z porównania pozycji stron niniejszego postępowania nakazuje uznać, że rozliczeniu kosztów procesu w tej sprawie w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, sprzeciwiają się względy słuszności.