

Sygn. akt II Ca 396/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Ścioch-Kozak

Sędzia Sądu Rejonowego Marta Postulska-Siwek (del.)

Protokolant Protokolan sądowy Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. K. i E. K.

przeciwko Spółdzielni (...) w L.

o ustalenie i o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego L. z dnia 28 lutego 2014 roku, sygn. akt (...)

I. oddala apelację;

II. oddala wniosek pozwanego o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 396/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 28 czerwca 2012 roku, wniesionym przeciwko Spółdzielni (...) w L., powodowie I. K. i E. K. domagali się:

1) ustalenia, że zmiany wysokości opłat wprowadzonych od 1 lipca 2011 roku uchwałami Rady Nadzorczej (...) w L.: nr (...) z dnia 28 marca 2011 roku w sprawie zatwierdzenia kluczy podziałowych kosztów ogólnych zarządu oraz nr (...) z dnia 28 marca 2011 roku w sprawie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych, a także nr (...) z dnia 28 marca 2011 roku w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego są niezasadne;

2) zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów łącznie kwoty 965,02 zł jako świadczeń pobranych nienależnie w latach 2007-2011.

Ostatecznie powodowie domagali się ustalenia, że zmiany wysokości opłat wprowadzonych od dnia 1 lipca 2011 roku uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni (...) w L.: nr (...) z dnia 28 marca 2011 roku w sprawie zatwierdzenia kluczy podziałowych kosztów ogólnych zarządu, nr (...) z dnia 28 marca 2011 roku w sprawie ustalenia opłat eksploatacyjnych, nr (...) z dnia 28 marca 2011 roku w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego, nr (...) z dnia 15 maja 2012 roku w sprawie zatwierdzenia kluczy podziałowych kosztów ogólnych zarządu na 2012 rok, nr

(...) z dnia 15 maja 2012 roku w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego na 2012 rok, nr (...) w sprawie zatwierdzenia kluczy podziałowych kosztów ogólnych zarządu, nr (...) w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych oraz nr (...) w sprawie zatwierdzenia wysokości stawek zaliczek na podgrzanie wody w opłatach eksploatacyjnych, są niezasadne i o ustalenie, że zobowiązania powodów wobec pozwanej Spółdzielni w wysokości 882,82 zł z tytułu opłat – na dzień 28 lutego 2013 roku – nie istnieją.

*

Wyrokiem z dnia 28 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy L.:

I. ustalił, że zmiany wysokości opłat wprowadzone od dnia 1 lipca 2011 roku uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni (...) „(...)”: nr (...) z dnia 28 marca 2011 roku w sprawie zatwierdzenia kluczy podziałowych kosztów ogólnych zarządu, nr (...) z dnia 28 marca 2011 roku w sprawie ustalenia opłat eksploatacyjnych, nr (...) z dnia 28 marca 2011 roku w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego, nr (...) z dnia 15 maja 2012 roku w sprawie zatwierdzenia kluczy podziałowych kosztów ogólnych zarządu na 2012 rok, nr (...) z dnia 15 maja 2012 roku w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego na 2012 rok, nr (...) w sprawie zatwierdzenia kluczy podziałowych kosztów ogólnych zarządu, nr (...) w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych oraz nr (...) w sprawie zatwierdzenia wysokości stawek zaliczek na podgrzanie wody w opłatach eksploatacyjnych, są niezasadne;

II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Umową z dnia 29 kwietnia 2004 roku Spółdzielnia (...) w L. przeniosła na małżonków E. K. i I. K. własność działek o numerach (...) o łącznej powierzchni 355 m⁽⁽²⁾⁾, położonych w L. przy ul. (...), zabudowanych domem jednorodzinny w zabudowie szeregowej oraz udział wynoszący 14410/9172336 części w prawie współużytkowania wieczystego działek o numerach: (...) o łącznej powierzchni 3,9175 ha oraz we współwłasności budynków, budowli i urządzeń wzniesionych na tych działkach gruntu.

W § 8 tej umowy małżonkowie K. powierzyli Spółdzielni (...) w L. sprawowanie bieżącego zarządu i administrowanie nieruchomością gruntową i budynkową objętą księgą wieczystą KW nr (...) oraz zobowiązali się uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą KW nr (...) i innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, poprzez uiszczanie opłat na zasadach określonych w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni (...) w L. nr (...) z dnia 19 maja 2003 roku w sprawie świadczenia usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z właścicielami budynków mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni i w kolejnych uchwałach podjętych w tym przedmiocie przez Rady Nadzorcze w danym okresie rozliczeniowym, a określonym w uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni (...) w L. nr (...) z dnia 17 czerwca 2003 roku.

Na podstawie § 1 umowy nr (...) z dnia 1 września 2004 roku E. K. oraz I. K. zobowiązali się ponosić koszty związane z: utrzymaniem mienia stanowiącego współwłasność Spółdzielni (...) w L. i właściciela budynku w łącznej wysokości 0,17 zł/m⁽⁽²⁾⁾, utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (...) w L. przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz opłaty za świadczenia wymienione w § 2 umowy.

Integralną część tej umowy stanowiła uchwała nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni (...) w L. z dnia 19 maja 2003 roku w sprawie świadczenia usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z właścicielami budynków mieszkalnych niebędących członkami spółdzielni. Na mocy § 2 tej uchwały właściciele budynków niebędący członkami Spółdzielni obowiązani byli do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania, w wysokości 0,08 zł/m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni użytkowej. Ponadto na podstawie § 4 właściciele

budynków niebędący członkami Spółdzielni obowiązani byli do ponoszenia zryczałtowanych kosztów Zarządu w wysokości 0,09 zł/m^{((2))} powierzchni użytkowej.

Pismem z dnia 24 czerwca 2005 roku Spółdzielnia (...) w L. zawiadomiła E. K. o tym, że Rada Nadzorcza uchwałą nr (...) z dnia 23 maja 2005 roku postanowiła o zmianie wysokości opłat. Prawomocnym wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2012 roku, sygn. akt(...), w sprawie z powództwa małżonków K. Sąd Rejonowy L. ustalił, że wypowiedzenie przez Spółdzielnię (...) w L. z dniem 1 czerwca 2005 roku wysokości opłat w części dotyczącej kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi jest bezpodstawne.

W latach 2008-2013 Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła kolejne uchwały w sprawie zatwierdzenia kluczy podziałowych kosztów ogólnych zarządu, w sprawie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych, a także w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego, którymi poczynając od dnia 1 stycznia 2007 roku nałożyła obowiązki finansowe m. in. na właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni. Przyjmowane w kolejnych latach opłaty sukcesywnie wzrastały, ale żadna z uchwał nie zawierała pisemnego uzasadnienia.

W uchwałach za lata 2011-2013 Spółdzielnia zastosowała identyczne co do zasady kryteria, na podstawie których dokonano wszelkich wyliczeń, w tym kalkulacji stawek opłat oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) roku z dnia 9 listopada 2009 roku Spółdzielnia (...) w L. jako podstawę rozliczania kosztów zarządu jej nieruchomościami, kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych oraz kosztów utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przyjęła m^{((2))} powierzchni użytkowej. Jako podstawa rozliczenia kosztów ogólnych zarządu została natomiast przyjęta jednostka rozliczeniowa w postaci „lokalu”.

Pomimo ustawowego obowiązku, poczynając od 31 lipca 2007 roku Spółdzielnia nie prowadziła i nie prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego. Takie rozliczenia i ewidencja nie były również prowadzone dla nieruchomości powodów.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny, dodając, że prawdziwość dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Odnosząc się do zeznań świadków D. K. i Z. L. co do okoliczności związanych z podejmowaniem uchwał i sposobem prowadzenia ewidencji i rozliczania kosztów w Spółdzielni Sąd Rejonowy dał im wiarę, natomiast uznał te zeznania za niewiarygodne w zakresie sprzecznym ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami.

Z uwagi na nieprzydatność do rozstrzygnięcia sprawy Sąd Rejonowy oddalił inne wnioski dowodowe stron.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał żądanie powodów za częściowo zasadne, gdyż z wiarygodnego materiału dowodowego wynika, że dokonane podwyżki nie zostały należycie uzasadnione. Ponadto pozwana Spółdzielnia przy rozliczaniu kosztów stosowała niewłaściwy klucz podziałowy, który nie znajduje uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa i zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej nie prowadził odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 roku, Nr 119, poz. 1116, ze zm.) właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, 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 wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni (z zastrzeżeniem art. 5

tej ustawy). Tym samym właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni nie mogli zostać obciążeni obowiązkiem uiszczania innego rodzaju opłat, w tymi obowiązkiem uczestniczenia w wydatkach na eksploatację i utrzymanie całego majątku pozostającego wyłączną własnością spółdzielni.

Od dnia 31 lipca 2007 roku ustawodawca nałożył na spółdzielnie obowiązek prowadzenia przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku znowelizowana ustawą z 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2007 roku, Nr 125, poz. 873).

Przepisy tej ustawy dotyczące lokali stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2010 roku, sygn. IV CNP 32/10, OSNC 2011/7-8/85).

Zgodnie z art. 8 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości ponoszonych opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wobec powyższego powódowie na podstawie powołanego przepisu w związku z art. 189 k.p.c. mogli domagać się ustalenia, że zmiany wysokości opłat wprowadzone określonymi uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni (...) w L., są niezasadne. Powódowie mogli również na tej podstawie prawnej wystąpić o ustalenie, że ich zobowiązania wobec Spółdzielni w wysokości 882 zł z tytułu opłat na dzień 28 lutego 2013 roku, nie istnieją.

Powódowie nie są członkami pozwanej (...), w związku z czym nie mogli kwestionować uchwał w trybie wewnątrzspółdzielczym oraz trybie przewidzianym przez ustawę z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2003 roku, Nr 188, poz. 1848, ze zm.).

W myśl art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Z interesem prawnym, zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, mamy do czynienia wtedy, gdy istnieje obiektywna potrzeba ochrony prawnej. Nie jest przy tym wystarczające wyłącznie subiektywne przekonanie powoda o potrzebie takiej ochrony.

Sąd Rejonowy powtórzył, że zarząd Spółdzielni ma obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego (art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Zgodnie zaś z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Sąd Rejonowy podzielił stanowisko pozwanego, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest jedynym aktem prawnym regulującym kwestie ewidencji przychodów i kosztów na nieruchomości. Ustawa bowiem nie stanowi o szczegółach dotyczących opłat ani o szczegółach rozliczania przychodów i kosztów. Precyzuje je statut Spółdzielni, który przewiduje kompetencje Rady Nadzorczej w zakresie ustalenia zasad wnoszenia opłat i rozliczeń przychodów i kosztów (w uchwalanych regulaminach).

Zarząd Spółdzielni jest zatem zobligowany do wykonania zarówno postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i postanowień statutu oraz regulaminów obowiązujących w spółdzielni, przy czym te ostatnie powinny stanowić dopełnienie ustawy.

Kwestionowane uchwały w sprawie ustalania stawek eksploatacyjnych były podejmowane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na podstawie § 79 ust. 1 pkt 14 Statutu spółdzielni oraz § 29 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali z dnia 9 listopada 2009 roku. Z kolei uchwały w sprawie w sprawie zatwierdzenia planów rzeczowo-finansowych zostały podjęte na podstawie § 79 ust. 1 pkt 1 Statutu

spółdzielni, a uchwały w sprawie zatwierdzenia kluczy podziałowych kosztów ogólnych zarządu na podstawie § 79 ust.1 pkt 14 Statutu spółdzielni oraz § 8 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali z dnia 9 listopada 2009 roku. Żadna z nich nie zawiera należytego uzasadnienia na piśmie.

Przedmiotowe uchwały określają sposób ustalenia opłat eksploatacyjnych niezależnych od Spółdzielni, w tym kosztów zarządu, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i mienia Spółdzielni, według przyjętych w załącznikach uchwał kluczy: według metrów kwadratowych powierzchni użytkowej i lokali. Jednakże ani z Regulaminu, ani ze Statutu nie wynika racjonalna podstawa przyjętych przez Spółdzielnię kluczy podziałowych rozliczenia kosztów zarządu nieruchomościami.

Ponadto w ocenie Sądu Rejonowego przyjęty w kwestionowanych uchwałach sposób rozliczenia kosztów na nieruchomości powodów (m. in. według metrów kwadratowych powierzchni użytkowej odnośnie kosztów ogólnych zarządu, kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej nr KW (...) oraz kosztów utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni) nie jest właściwym wypełnieniem ustawowego obowiązku prowadzenia przez zarząd Spółdzielni odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów oraz kosztów eksploatacji (art. 4 ust. 4 w związku z ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Sąd Rejonowy podzielił stanowisko przedstawione w piśmiennictwie, że uregulowania prawne dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów eksploatacji oraz kosztów utrzymania mienia Spółdzielni oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego powinny mieć odzwierciedlenie w systemie ewidencji księgowej spółdzielni mieszkaniowej i w uchwale zarządu w sprawie polityki rachunkowości stanowiącej wykonanie obowiązku wynikającego z ustawy o rachunkowości z 29 września 1994 roku (Dz. U. z 2009 roku, Nr 152, poz. 1223, ze zm.). Usprawiedliwionym w świetle powyższego jest również stwierdzenie, że efekty prowadzonej przez zarząd Spółdzielni odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów eksploatacji, kosztów utrzymania mienia wspólnego spółdzielni oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego powinny mieć swoje odzwierciedlenie w rocznym sprawozdaniu spółdzielni i być podstawą do planowania kosztów na rok przyszły.

Prezes zarządu pozwanej Spółdzielni przyznał, że w ogóle nie prowadzi dla nieruchomości powodów ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 wspomnianego wyżej przepisu.

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zostały odrębnie określone zasady uczestniczenia w pokrywaniu kosztów dla poszczególnych rodzajów lokali, zaś bez odrębnego ich księgowania ustalenie, kto, w jakiej wysokości i z jakiego tytułu ma ponosić koszty, nie jest możliwe do zweryfikowania. Wskazać przy tym należy, iż pozwana Spółdzielnia nie zarządzała jedną lecz kilkoma rodzajami nieruchomości, dlatego koszt zarządu każdą z tych nieruchomości powinien być wyodrębniony i osobno zaksięgowany, tak, aby obowiązek partycypowania poszczególnych osób w tych kosztach był możliwy do zweryfikowania w postępowaniu sądowym (w razie ich zakwestionowania).

Słusznie zatem powodowie zarzucili, że plany rzeczowo-finansowe, przyjęte klucze podziałowe, koszty ogólne zarządu i ustalone uchwałami opłaty eksploatacyjne w żaden sposób nie pozwalają na ustalenie, jaka część tych kosztów (w tym kosztów dostawy zimnej i ciepłej wody, wywozu nieczystości) powinna rzeczywiście przypadać na ich nieruchomość. Trafnie powodowie wywodzili swój interes prawny w ustaleniu, że wprowadzone wskazanymi uchwałami zmiany wysokości opłat są w stosunku do nich niezasadne.

Poza sporem pozostawało, że Spółdzielnia nie zarządza nieruchomością powodów, a jedynie dostarcza do niej zimną i ciepłą wodę oraz świadczy usługi w zakresie wywozu nieczystości. Koszty te są rozliczane co prawda na lokal, ale podstawą ich naliczenia są wartości ustalone według kluczy podziałowych wynikających również z uchwał Spółdzielni. W każdej z uchwał będących przedmiotem sporu w sprawie zatwierdzania kluczy podziałowych kosztów ogólnych zarządu kryterium ustalenia kosztów stanowił procentowy udział w kosztach ogółem, ustalony np. w 2011 roku dla zimnej wody na 23,1 %, dla ciepłej wody na 18,9 %, za wywóz odpadów na 5,8 % i za wywóz odpadów (kontenery) na 1,1 %. Z kolei z uchwał w przedmiocie zatwierdzania planu rzeczowo-finansowego na poszczególne lata nie wynika sposób

wyliczenia kosztów zarządu za powyższe usługi, a w szczególności czy zostały one obliczone z uwzględnieniem kosztów rzeczywistych. Dołączone przez pozwanego dokumenty potwierdzają, że dla części konkretnych nieruchomości były sporządzane plany rzeczowo-finansowe (np. k. 121-123v), ale dla budownictwa jednorodzinne koszty zostały obliczone łącznie.

Powodowie podnosili liczne zarzuty co do zastosowanych kluczy podziałowych i przyjętych w uchwałach danych stanowiących podstawę obliczeń, które były trafne m. in. co do wadliwego rozliczania kosztów zarządu Spółdzielni na podstawie przepisu art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i co do powierzchni ogółem gruntów Spółdzielni.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że ogół nieruchomości należących do Spółdzielni został przez nią źle obliczony, ponieważ pozwana nie uwzględniła, że nie przenosiła ona własności domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, tylko własność działek, na których te domy zostały posadowione. Tym samym Spółdzielnia powinna od ogółu powierzchni nieruchomości odjąć powierzchnię tych działek, czego nie uczyniła. Poza tym przyjęte przez Spółdzielnię kryterium jednostki rozliczeniowej w postaci „lokalu” byłoby zasadne jedynie w sytuacji, gdyby poszczególne lokale miały porównywalną powierzchnię, co w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca z uwagi na różnorodność zarządzanych przez Spółdzielnię nieruchomości. Powszechnie bowiem jest wiadome, że lokale jednorodzinne w budownictwie jednorodzinym mają znacznie większy metraż niż lokale znajdujące się w budownictwie wielorodzinnym. Z uwagi na sprzeczność przedmiotowych uchwał w wyżej omówionym zakresie, badanie prawidłowości dokonanych przez Spółdzielnię poszczególnych wyliczeń i powoływanie biegłego z zakresu rachunkowości na wskazane przez pozwaną okoliczności, nie miało znaczenia dla rozpoznania niniejszej sprawy. Nawet zakładając, że ustalone w tych uchwałach wartości są prawidłowe, uchwały te nie czynią zadość ustawowemu obowiązkowi prowadzenia przez zarząd Spółdzielni odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów oraz kosztów eksploatacji.

Jeżeli natomiast chodzi o żądanie dotyczące ustalenia, że zobowiązania powodów wobec Spółdzielni z tytułu niedopłaty w kwocie 882,82 zł według stanu na dzień 28 lutego 2013 roku nie istnieją, Sąd Rejonowy oddalił je jako nieudowodnione. Do poczynienia ustaleń w tym zakresie niezbędne było skorzystanie z opinii biegłego z zakresu rachunkowości, a powodowie nie wnosili o przeprowadzenie tegoż dowodu, jak i sprzeciwiali się przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego na wniosek pozwanego.

*

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany, Spółdzielnia (...) w L., zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w pkt I.

Pozwany zarzucił:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 4 ust. 4^{((1))} ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni (...): nr (...) z dnia 28 marca 2011 roku w sprawie zatwierdzenia kluczy podziałowych kosztów ogólnych zarządu, nr (...) z dnia 28 marca 2011 roku w sprawie ustalenia opłat eksploatacyjnych, nr (...) z dnia 28 marca 2011 roku w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego, nr (...) z dnia 15 maja 2012 roku w sprawie zatwierdzenia kluczy podziałowych kosztów ogólnych zarządu na 2012 rok, nr (...) z dnia 15 maja 2012 roku w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo finansowego na 2012 rok, nr (...) w sprawie zatwierdzenia kluczy podziałowych kosztów ogólnych zarządu, nr (...) w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych oraz nr (...) w sprawie zatwierdzenia wysokości stawek zaliczek na podgrzanie wody w opłatach eksploatacyjnych, poprzez nietrafne przyjęcie, że Zarząd (...) nie prowadzi odrębnie dla nieruchomości powodów ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego, podczas gdy prowadzona jest taka ewidencja dla nieruchomości lokalowej powodów położonej w L. przy ulicy (...),

2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z przedmiotowymi uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni (...) poprzez błędne ustalenie,

że zmiany wysokości opłat wprowadzone od dnia 1 lipca 2011 roku tymi uchwałami są niezasadne, co w konsekwencji skutkuje zwolnieniem powodów z uiszczania opłat, pomimo przyjęcia prawidłowego sposobu naliczania tych opłat, w oparciu o uchwalone przez Radę Nadzorczą klucze podziałowe,

3) naruszenie prawa procesowego, tj. przepisu art. 328 § 2 k.p.c., poprzez dowolne przyjęcie, że pozwana Spółdzielnia przy rozliczaniu kosztów stosowała niewłaściwy klucz podziałowy, który nie znajduje uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa, bez wskazania podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem konkretnych przepisów prawa, które zostały przez Spółdzielnię naruszone, względnie których Spółdzielnia nie zastosowała.

Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części, tj. w pkt I. przez oddalenie powództwa w tej części oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej Spółdzielni zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sporu i objętym zakresem zaskarżenia poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne.

Należy zwrócić uwagę, że skarżący co do zasady nie zarzuca Sądowi Rejonowemu naruszenia przepisów o postępowaniu dowodowym bądź innych uchybień prowadzących do poczynienia błędnych ustaleń faktycznych, aczkolwiek widoczne jest, że polemizuje również z ustaleniem, że pozwana Spółdzielnia nie prowadzi dla nieruchomości powodów ewidencji, o której mowa w art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Należy jednak stwierdzić, że pozwana Spółdzielnia nie wykazała, aby taka ewidencja była rzeczywiście prowadzona, a jej istnienie obecnie wywodzi z tego, że w odpowiednich programach księgowych dostępne są dane dotyczące obsługi nieruchomości powodów, co samo w sobie nie jest wystarczające, by przyjąć, że taka ewidencja w rzeczywistości jest prowadzona. Dodatkowo zagadnienie to nie ma decydującego wpływu na wynik procesu.

Sąd Rejonowy nie naruszył również przepisu art. 328 § 2 k.p.c., w szczególności przywołał kluczowe przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mające zastosowanie w sprawie.

Dokonując oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego należy wskazać, że zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu:

- a) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- b) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c) wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Na żądanie m. in. właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni spółdzielnia zobowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości opłat. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia powinna powiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego i uzasadnić zmianę opłat na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, należy dokonać zawiadomienia co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, też z odpowiednim uzasadnieniem. (art. 4 ust. 6⁴ – ust. 7¹ cyt. ustawy).

W myśl art. 4 ust. 8 cyt. ustawy właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Z art. 2 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że przepisy dotyczące lokali stosuje się wprost do domów jednorodzinnych. Jednakże wykładnia logiczna, systemowa i funkcjonalna prowadzą do wniosku, że stosowanie to może być tylko odpowiednie, czyli zależnie od sytuacji wprost, z modyfikacjami, albo nawet dany przepis nie może zostać zastosowany.

W wypadku domu jednorodzinnego z natury rzeczy nie występuje pojęcie nieruchomości wspólnej, związanej z prawem własności lokalu, o czym mowa w art. 4 ust. 4 zdanie pierwsze ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W niniejszej sprawie przepis ten może znaleźć zastosowanie tylko w odniesieniu do nieruchomości wspólnej, objętej współużytkowaniem wieczystym (nie jest to prawo związane z nieruchomością zabudowaną domem jednorodzinnym). Będzie też stosowany przepis art. 4 ust. 4 zdanie drugie tej ustawy, jeżeli istnieją nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

W sytuacji, w której powodowie w określonym zakresie korzystają z mienia spółdzielni (dostawy wody, wywóz nieczystości), jak również są współużytkownikami wieczystymi innej nieruchomości, z tego tytułu niewątpliwie powinni partycypować w kosztach związanych z korzystaniem przez nich z mienia spółdzielni i z nieruchomości wspólnej.

W przypadku dostaw wody i wywozu nieczystości należy mieć również na względzie czynności związane z utrzymaniem urządzeń, odczytem pomiarów, prowadzeniem odpowiedniej rachunkowości, co wiąże się też z korzystaniem z mienia spółdzielni przeznaczonego do obsługi mieszkańców (np. biura), aczkolwiek należy wyraźnie zaznaczyć, że tylko w nieznacznej części koszty utrzymania tego mienia należy uznać za związane z korzystaniem z niego przez właścicieli domów jednorodzinnych niebędących członkami spółdzielni.

W przypadku nieruchomości wspólnej chodzi o proporcjonalnie przypadający na powodów koszt jej utrzymania, biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości wspólnej, sposób jej zagospodarowania i zakres korzystania z niej przez powodów.

W ocenie Sądu Okręgowego przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie narzucają spółdzielniom mieszkaniowym konkretnego mechanizmu ustalania wysokości tych opłat. Niewątpliwie powinny one odnosić się do rzeczywistych wydatków spółdzielni związanych z nieruchomością wspólną i z mieniem spółdzielni, z którego korzystają właściciele domów jednorodzinnych, niebędący członkami spółdzielni, np. w poprzednim okresie obrachunkowym, a ustalenie tych wydatków powinno być możliwe także w oparciu o ewidencję, którą obecnie spółdzielnia ma obowiązek prowadzić zgodnie z art. 4 ust. 4¹ cyt. ustawy. Przyjęte kryteria powinny odwoływać się do faktycznego zakresu korzystania z mienia spółdzielni (np. do ilości osób zamieszkujących budynek, zużycia określonych mediów, niekiedy metrażu budynku), przy czym należy zdawać sobie sprawę, że w przypadku określonych wydatków wyliczenie ich wysokości z istoty rzeczy będzie mieć charakter szacunkowy i przybliżony. Sposób rozliczenia wydatków ponoszonych na mienie spółdzielni nie powinien natomiast w żaden sposób prowadzić do przerzucenia części tych wydatków z członków spółdzielni, w szczególności zamieszkujących w budynkach wielorodzinnych, na osoby niebędące członkami spółdzielni, zamieszkujące w domach jednorodzinnych. Co do zasady należy bowiem pamiętać o tym, że infrastruktura spółdzielni tylko w nieznacznym zakresie służy obsłudze właścicieli domów jednorodzinnych, niebędących członkami spółdzielni, a co za tym idzie nie powinni oni w podobnym stopniu jak inne osoby partycypować w kosztach utrzymania mienia spółdzielni, które w przypadku, gdyby miało służyć jedynie zaspokajaniu ich potrzeb, byłoby znacznie mniejsze, a zatem i wydatki byłyby znacznie niższe (dotyczy to zarówno nieruchomości jak i innego mienia spółdzielni, a także wydatków związanych z zarządzeniem tym mieniem, np. w postaci wynagrodzeń pracowników itp.).

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie narzucają także spółdzielniom mieszkaniowym określonego stopnia szczegółowości uchwał organów ustalających wysokość opłat, które niejednokrotnie odwołują się do szczegółowych sprawozdań finansowych bądź planów rachunkowych, aczkolwiek należy mieć na uwadze, że w razie sporu spółdzielnia powinna być w stanie w sposób klarowny przedstawić mechanizm ustalenia wysokości opłat, tak, aby było możliwe zweryfikowanie jego poprawności w ewentualnym sporze sądowym.

W niniejszej sprawie Spółdzielnia stosowała mechanizm rozliczania kosztów, którego poprawności nie potrafiła udowodnić, ani nawet przekonująco wyjaśnić danych ujętych w odpowiednich uchwałach Rady Nadzorczej.

Do części kosztów pozwana Spółdzielnia zastosowała jako klucz podziałowy powierzchnię nieruchomości. O ile tego rodzaju klucz miałby racjonalne uzasadnienie np. wówczas, gdy spółdzielnia gospodaruje dwiema lub więcej nieruchomościami o zbliżonych cechach i w podobny sposób zagospodarowanymi, o tyle stosowanie rozliczenia według powierzchni nieruchomości np. w sytuacji, gdy jedna z nieruchomości jest zabudowana wielorodzinnym budynkiem mieszkaniowym a druga pustym placem, na którym posadowione są co najwyżej niewielkie obiekty (np. śmietniki, plac zabaw, itp.), ewidentnie należy uznać za nieprawidłowe i nie mające na celu uchwycenia rzeczywistego związku pomiędzy kosztami generowanymi przez poszczególne nieruchomości. W takim wypadku należy dążyć do wyboru metody oddającej zakres czynności związanych z utrzymaniem danej nieruchomości (pracochłonność i kosztochłonność), pomijając już to, że w pierwszej kolejności należy ustalić przy pomocy prawidłowo prowadzonej ewidencji, jaki jest rzeczywisty udział wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości w puli ogólnych kosztów spółdzielni. Należy dodatkowo podnieść, że pozwana Spółdzielnia w żaden sposób nie uzasadniła i nie wyjaśniła przyjętej wielkości powierzchni nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię (244.776 m²), a jeżeli w powierzchni tej miałyby zawierać się również nieruchomości, którymi Spółdzielnia w żaden sposób nie zarządza ani nie ponosi kosztów ich utrzymania (np. nieruchomość powodów zabudowana domem jednorodzinny), posłużenie się tą wielkością należy uznać w sposób oczywisty za nieprawidłowe.

Spółdzielnia posługiwała się również mechanizmem rozliczenia części kosztów polegającym na odwołaniu się do proporcji wielkości danych kosztów do wielkości kosztów ogółem. Nie jest w tym miejscu istotny aspekt, czy tego rodzaju metoda jest właściwym odwołaniem się do art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2014 roku, poz. 851), skoro – co wyżej wskazano – przepisy prawa nie przewidują żadnego konkretnego mechanizmu rozliczania kosztów spółdzielni mieszkaniowej, a jedynie wymagają, by prowadził on do uchwycenia rzeczywistego rozmiaru, w jakim poszczególne osoby korzystające z mienia spółdzielni powinny takie koszty ponosić. Należy jednak zwrócić uwagę, że odwołanie się do wielkości wydatków na dostawę wody nie uwzględnia charakteru tych wydatków (kosztów). W istocie bowiem w sytuacji, gdy opłaty za wodę pobierane są przez Spółdzielnię jako pośrednika, tylko w nieznacznym zakresie ich wielkość można wiązać ze stopniem korzystania z mienia spółdzielni, a porównywanie ich wielkości do wielkości innych kosztów spółdzielni jest skrajnie mylące. Koszt wody to bowiem przede wszystkim cena płacona za wodę, a Spółdzielnia jest jedynie pośrednikiem w transferze tych środków do dostawcy wody. Inny charakter ma natomiast np. koszt związany z utrzymaniem zieleni czy porządku na określonej nieruchomości Spółdzielni, gdy jego całość wiązać należy w istocie z czynnościami Spółdzielni. Tytułem przykładu jeżeli Spółdzielnia miesięcznie płaci dostawcy za wodę 1 mln zł (z wpłat pochodzących od rzeczywistych odbiorców wody), a z kolei ponosi koszty utrzymania terenu jednej z nieruchomości również w kwocie 1 mln zł, nie można przyjąć, aby każdy z tych kosztów wiązał się w takim samym stopniu z kosztem funkcjonowania Spółdzielni i aby należałoby według ich wielkości, proporcjonalnie, rozliczyć koszty zarządu. Widoczne bowiem jest, że pośredniczenie w przekazywaniu należności za wodę, nawet z uwzględnieniem czynności związanych z obsługą mieszkańców (utrzymanie urządzeń, ich odczyt, dokonywanie i doręczanie rozliczeń zużycia wody), generuje znacznie mniejsze koszty tej obsługi (a przynajmniej inne i nieporównywalne poprzez odwołanie się do wielkości kwoty przepływających środków) w porównaniu do obsługi mieszkańców związanej z utrzymaniem opisanej wyżej nieruchomości.

Trafnie też powodowie podnosili, że Spółdzielnia realizuje na rzecz swoich członków szereg zadań związanych ze stosunkiem członkostwa, które niewątpliwie generują istotną część kosztów funkcjonowania Spółdzielni i wiążą się

z utrzymaniem biura i odpowiedniej administracji, a które w żaden sposób nie mogą obciążać właścicieli domów jednorodzinnych, w odniesieniu do których spółdzielnia realizuje jedynie w niewielkim zakresie zadania z zakresu obsługi dostaw mediów oraz związane z utrzymaniem wspólnej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

Reasumując, pozwana Spółdzielnia, na której spoczywał ciężar dowodu (art. 6 k.c.), nie udowodniła poprawności przyjętych w uchwałach swych organów mechanizmów ustalenia wysokości opłat obciążających powodów, a znane już dane będące podstawą zastosowania kluczy podziałowych świadczą wręcz o błędności i dowolności przyjętych mechanizmów.

Sam brak prowadzenia ewidencji przychodów i kosztów nie ma znaczenia decydującego dla wyniku procesu, aczkolwiek niewątpliwie uniemożliwia on Spółdzielni ustalenie i wykazanie w sporze sądowym, jaka powinna być prawidłowa wysokość opłat obciążających powodów.

Dowód z opinii biegłego może służyć jedynie zweryfikowaniu poprawności ustalenia wysokości opłat, a nie może zastępować odpowiedniego rozliczenia spółdzielni, czy służyć wyborowi odpowiedniej metody rozliczania kosztów, czyli nie może on zastępować odpowiedniej analizy i wyliczeń właściwych jednostek spółdzielni mieszkaniowej.

W ocenie Sąd Okręgowy pozwana Spółdzielnia powinna w sposób jednoznaczny wyliczyć mienie Spółdzielni, z którego korzystają powodowie (grupa osób w analogicznej sytuacji), określając zarazem sposób korzystania oraz to, czy jest to sposób korzystania wyłączny dla określonej grupy osób, porównywalny z wszystkimi osobami, czy też istotnie mniejszy lub większy (z jakich przyczyn). Następnie, w oparciu o prowadzone ewidencje, plany i rachunkowość Spółdzielnia powinna rozliczać takie wydatki i prognozować ich wysokość w latach następnych, zaś zawiadomienia o zmianie wysokości opłat powinny spełniać wymagania przewidziane w art. 4 ust. 7 i ust. 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Należy przy tym pamiętać, że co do zasady działalność spółdzielni tylko w nieznacznym zakresie służy zaspokajaniu potrzeb właścicieli domów jednorodzinnych niebędących członkami spółdzielni i mogą być oni obciążani kosztami utrzymania infrastruktury i innego mienia spółdzielni tylko w takim zakresie, w jakim rzeczywiście są to wydatki celowe i konieczne (w aspekcie korzystania przez nich z własnych nieruchomości, jak również w aspekcie korzystania z określonych nieruchomości wspólnych czy spółdzielczych).

Wobec oddalenia apelacji pozwanego na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. należało oddalić wniosek pozwanego o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.