

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 10 grudnia 2015 roku (data nadania przesyłki poleconej k. 173) Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o zasądzenie od solidarnie E. B. i W. B. kwoty 9.588,49 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 listopada 2015 roku do dnia zapłaty tytułem opłat eksploatacyjnych i opłat za fundusz remontowy oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że pozwany W. B. do dnia 23 kwietnia 2015 roku był członkiem powodowej Spółdzielni, przy czym należący do niego i do E. B. segment, położony przy ul. (...), znajduje się na osiedlu, którego części przeznaczone są do wspólnego korzystania stanowią mienie powodowej Spółdzielni. W oparciu o powyższe okoliczności powódka wywiodła, że pozwani są obowiązani do uiszczania opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy zgodnie z art. 4 ust 2 w zw. art. 2 ust 3 i z art. 6 ust 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie uchwał organów Spółdzielni (pozew k. 1-5).

W dniu 30 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla W. M.w W. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w całości uwzględniający roszczenie pozwu (nakaz zapłaty k. 174).

Wobec powyższego orzeczenia pozwani skutecznie złożyli sprzeciw, wnosząc o uchylenie nakazu zapłaty z uwagi na błędne wyliczenie zobowiązania. W uzasadnieniu zajętego stanowiska pozwani wskazali, iż roszczenie pozwu nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem zamieszkują oni w domu jednorodzinnym stanowiącym ich własność. Przytoczyli też, że infrastruktura o której mowa w pozwie, nigdy nie została wyremontowana, a od 2015 roku pozostaje odłączona. Pozwani nadmienili, iż powód nie sprecyzował dostatecznie używanego przez siebie pojęcia „eksploatacja podstawowa” przez co podstawę dochodzonego roszczenia należy przyjąć za niewykazaną (sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 176-178, k. 180-182).

W piśmie procesowym z dnia 21 kwietnia 2016 roku (data nadania przesyłki poleconej) powodowa spółdzielnia podtrzymała wyrażone w pozwie stanowisko, wskazując jednocześnie, że kwestionuje wszystkie twierdzenia pozwanych, za wyjątkiem twierdzeń wyraźnie przyznanych.

Zakwestionowano twierdzenia faktyczne i prawne w zawarte w sprzeciwach od nakazu zapłaty oraz podtrzymano dotychczasowe stanowisko w sprawie. W uzasadnieniu wskazano, iż pozwani są zobowiązani do ponoszenia opłat eksploatacyjnych i opłat za fundusz remontowy na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni. Roszczenie dotyczy opłat eksploatacyjnych w zakresie niezbędnym dla utrzymania tzw. „terenów wspólnych”, nie zaś opłat związanych z eksploatacją segmentu pozwanych. Segment pozwanych znajduje się na zamkniętym osiedlu, gdzie pozwani mają dostęp do „terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania” w tym m.in. dróg wewnętrznych, ochrony osiedla. Koszty dotyczą m.in. utrzymania czystości, odśnieżania, konserwacji technicznej, czy podatku od nieruchomości w części dot. terenów wspólnych, które to obowiązki wykonuje Spółdzielnia (pismo przygotowawcze k. 193 – 197).

Na dalszym etapie procesu strony nie zmieniły zajmowanych stanowisk, przy czym w treści pisma z dnia 6 czerwca 2016 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa z uwagi na przedawnienie roszczeń z tytułu płatności za media (pismo k. 212).

### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Od dnia 11 marca 1994 roku W. B. i E. B. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej oraz właścicielami posadowionego na niej budynku mieszkalnego (segmentu) przy ul. (...) w W., dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Jest ona położona na ogrodzonym obszarze zorganizowanym jako Osiedle (...), którego części przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców osiedla stanowią mienie Spółdzielni

Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.. (wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 16-22; mapa k. 26; umowa k. 217 -223; okoliczności bezsporne).

Zgodnie z § 26 pkt 4 statutu Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej (...) mieszkańcy z tego tytułu są zobowiązani do ponoszenia opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy dotyczących terenów Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania (statut k. 122). Zgodnie z § 51 pkt 9 statutu Rada Nadzorcza ustala na wniosek zarządu opłaty za użytkowanie lokali.

Tereny przeznaczone do wspólnego korzystania obejmują działki oznaczone numerami: (...) (mapa k. 26). Wszyscy mieszkańcy osiedla mogą bez żadnych ograniczeń korzystać z ul. (...) – głównej ulicy osiedla, oraz odchodzących od niej ulic: M., Tyrreńskiej i (...). Mieszkańcy segmentów czasami parkują samochody w innych częściach osiedla niż przylegające bezpośrednio do ich domów. Plac zabaw, zlokalizowany na działce nr (...), jest dostępny dla wszystkich mieszkańców osiedla i mogą oni z niego korzystać bez żadnych ograniczeń. Każdy z mieszkańców korzysta też z dziedzińca, przychodząc do biura spółdzielni. Wszyscy mieszkańcy osiedla korzystają też z przejścia dla pieszych na al. (...) (działki nr (...)). (...) transformatorowa, zlokalizowana na działce nr (...), zasilą w energię elektryczną całe osiedle oraz mieszkania i domy wszystkich jej mieszkańców. Podobnie przepompownia ścieków, zlokalizowana na działkach nr (...), służy obsłudze i zasilaniu w wodę wszystkich mieszkańców osiedla. Podobnie teren działek nr (...), nie jest zamknięty (mapa k. 26; zeznania M. D. k. 277 - 280).

Utrzymaniem i eksploatacją wszystkich wymienionych nieruchomości zajmuje się spółdzielnia. Dokonywane są nasadzenia i koszenie zieleni, przecinki drzew, ponadto sadzone, pielęgnowane i podlewane są kwiaty. Ulice osiedlowe są oświetlone, regularnie sprzątane, ponadto w zimie są także odśnieżane. Spółdzielnia dokonuje też remontów nawierzchni ulic osiedlowych (zeznania M. D. k. 277-280).

W celu utrzymania wskazanych nieruchomości, spółdzielnia (...) podpisuje umowy z przedsiębiorstwami zajmującymi się konserwacją eksploatacją węzłów ciepłych, instalacji wodno – kanalizacyjnych oraz instalacji elektrycznych. Spółdzielnia podpisała też umowy na dostarczanie ciepła oraz na dostawę wody. Ponosi też koszty za energię elektryczną.

Spółdzielnia na podstawie uchwał i decyzji swoich organów określała zasady podziału kosztów eksploatacji stawki opłat z tytułu eksploatacji nieruchomości. W skład należności z tytułu „eksploatacji podstawowej”, spółdzielnia zalicza wydatki z tytułu: materiałów biurowych i prenumerat, materiałów eksploatacyjnych, amortyzacji sprzętu biurowego, usług pocztowych i telekomunikacyjnych, prowizji bankowych, usług transportowych, konserwacji i naprawy sprzętu biurowego, kosztów procesów (w tym zastępstwa procesowego, wpisów, opłat i innych kosztów sądowych), odśnieżania, opłat za wypisy i odpisy z rejestrów dokumentów (w tym KRS, ewidencji gruntów, notarialnych, ksiąg wieczystych), pozostałych opłat, szkoleń i mediów – biuro spółdzielni, usług komputerowych, ubezpieczenia wyposażenia biura, konserwacji instalacji elektrycznej oświetlenia ulic, wynagrodzeń osobowych, wynagrodzeń bezosobowych, odpisów na fundusz świadczeń socjalnych, składek ZUS, ZUS od wynagrodzenia za sprzątanie, energii elektrycznej, w wydatkach na podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste oraz w innych wydatkach związanych z administrowaniem, eksploatacją i utrzymaniem działek (zeznania E. W. 257- 259).

Spółdzielnia jest podatnikiem podatku od wymienionych wyżej nieruchomości z uwagi na posiadanie statusu ich wieczystego użytkownika. Koszty uiszczanego podatku oraz opłaty za użytkowanie wieczyste spółdzielnia dzieli pomiędzy mieszkańców i domaga się od nich partycypowania w tych wydatkach.

Spółdzielnia (...) obciąża mieszkańców opłatami z tytułu eksploatacji podstawowej, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania terenów wspólnych, funduszu remontowego, funduszu remontowego infrastruktury, konserwacji węzłów co, ochrony osiedla, powołując się na treść § 5 zawartych z nimi umów albo art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sposób podziału kosztów jest ustalany przez pracowników spółdzielni na podstawie decyzji organów spółdzielni (zeznania E. W. k. 257- 259).

W skład terenów wspólnych spółdzielni wchodzi m.in. ulice, place, dziedzińce, miejsca parkingowe, place zabaw. Na koszty eksploatacji podstawowej jakimi obciążeni są właściciele segmentów składają się m.in. koszty oświetlenia ulic, konserwacji instalacji elektrycznej, sprzątanie terenów wspólnych, odśnieżanie, pielęgnacja terenów zielonych. Ponadto członkowie spółdzielni są obciążani należnościami z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów przeznaczonych do wspólnego korzystania, podatku od nieruchomości, kosztami ochrony osiedla oraz administrowania (statut k. 103 – 136, zeznania świadków: E. W. k. 257- 259; P. S. k. 259-260; M. D. k. 277-280).

Uchwałą z dnia 19 maja 2010 roku, nr (...) ustalono miesięczne stawki z tytułu eksploatacji podstawowej uzależniając stawki od typu segmentu (uchwała k. 54). Uchwałą z dnia 26 lutego 2002 zatwierdzono stawki opłat dotyczące eksploatacji podstawowej, funduszu remontowego, wieczystego użytkowania terenu oraz podatku od nieruchomości obowiązujące od dnia 1 marca 2002 roku (protokół wraz z załącznikami k. 55-94).

Uchwałą z dnia 19 listopada 2013 roku nr (...) ustalono miesięczne zaliczki opłat z tytułu: energii elektrycznej przyłącza i węzłów, konserwacji instalacji elektrycznych w węzłach, ubezpieczenia węzłów, kosztów najmu pomieszczenia węzła (uchwała wraz z załącznikiem k. 41-42).

Uchwałą z dnia 12 lutego 2014 roku nr (...) oraz uchwałą z dnia (...) ustalono miesięczne zaliczki opłat z tytułu: opłaty stałej i zmiennej za centralne ogrzewanie, opłaty stałej za ciepłą wodę, opłaty zmiennej za ciepłą wodę, opłaty za zimną wodę (uchwała wraz z załącznikami k. 34-39; uchwała wraz z załącznikami k. 45- 52). Uchwałą z dnia 23 września 2014 roku nr (...) ustalono miesięczne stawki opłat z tytułu konserwacji, energii elektrycznej i funduszu remontowego instalacji i przyłącz zimnej wody (uchwała wraz z załącznikiem k. 30-31).

E. B. i W. B. nie uiszczali wszystkich obciążających ich w/w opłat. Wysokość zaległości z tego tytułu w okresie od 1 grudnia 2012 roku do 30 kwietnia 2015 roku na dzień 20 listopada 2015 roku wyniosła 8.037,45 złotych, a odsetki wyniosły 1.551,04 złotych. Tym samym ich łączne zadłużenie na w/w dzień wynosiło 9.588,49 złotych (opinia biegłego k. 297-302).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów złożonych do akt przez strony. W odniesieniu do dokumentów, które zostały przedłożone w formie zwykłych kserokopii, strony nie zakwestionowały rzetelności ich sporządzenia ani nie żądały złożenia przez stronę przeciwną ich oryginałów (zgodnie z art. 129 kpc). Również i Sąd badając te dokumenty z urzędu, nie dopatrywał się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie jakichkolwiek wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego stanowiły podstawę dla poczynionych w sprawie ustaleń. W ocenie Sądu dowody te, w zakresie, w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, tworzą razem zasadniczo spójny i nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy.

Warto jednak wskazać, iż niczego istotnego do sprawy nie wniosły dowody z dokumentów złożonych przez pełnomocnika powoda w dniu 23 czerwca 2016 roku dotyczące wypowiedzenia umów na dostawę mediów (k. 226 - 248). Pozwani mimo tego, iż wnosili o ich dołączenie do akt sprawy to nie wykazali, by okoliczności w nich stwierdzone mogły mieć jakikolwiek wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie sprawy.

Podstawą ustalenia stanu faktycznego stały się zgodne i korespondujące ze sobą zeznania świadków E. W., P. S. i M. D., którym Sąd dał wiarę w całości. Dodatkowo czyniąc ustalenia faktyczne Sąd uwzględnił zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 kpc oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie zaprzeczył w trybie art. 230 kpc.

W ocenie Sądu opinia biegłego R. G. została sporządzona w sposób profesjonalny, przez kompetentną osobę, posiadającą stosowne kwalifikacje zawodowe, zaś przedstawione w niej wnioski są jasne i należyście uzasadnione. Opinia biegłego jest w pełni prawidłowa i rzetelna, dlatego może stanowić pełnowartościowy dowód w sprawie. Na podkreślenie zasługuje fakt, iż żadna ze stron procesu nie zakwestionowała prawidłowości konkluzji opinii biegłego, nie zgłaszając do niej jakichkolwiek zastrzeżeń.

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

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości. Nie ulega wątpliwości, iż podstawę merytorycznego rozstrzygnięcia każdej sprawy cywilnej stanowi materiał procesowy (tzn. fakty i dowody) zebrane w toku postępowania, o czym przesądza treść art. 316 § 1 i art. 328 § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku - Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 1822, powoływany dalej w skrócie jako kpc). Jednak zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2017 roku, poz. 459, powoływany dalej w skrócie jako kc) oraz art. 232 kpc to strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Powyższe przepisy stanowią normatywną podstawę zasady kontrydiktoryjności, zgodnie z którą ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To one są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania, do nich należy gromadzenie materiału i wreszcie to one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6–7, poz. 76, z glosą A. Zielińskiego, Palestra 1998, nr 1–2, s. 204; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 roku, II CKN 70/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 113).

W niniejszej sprawie poza sporem stron pozostawała okoliczność przysługiwania pozwanym prawa własności nieruchomości w postaci domu jednorodzinnego, stanowiącego element szeregowej zabudowy mieszczącej się przy ul. (...) w W. na terenie osiedla (...), opatrzona numerem 55. Strony także zgodnie przyznały, iż pozwany W. B. był członkiem powodowej Spółdzielni do 23 kwietnia 2015 roku. Spór pomiędzy stronami koncentrował się w zakresie żądania strony powodowej zapłaty za eksploatację części przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla oraz funduszu remontowego za okres od 1 grudnia 2012 roku do 30 kwietnia 2015 roku. Roszczenie zgłoszone w sprawie zostało przez pozwanych zakwestionowane zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Pozwani podnieśli także zarzut przedawnienia roszczenia.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż podstawę roszczenia wywiedzionego przez powodową spółdzielnię był art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2013 roku, poz. 1222 ze zm.), zgodnie z którym członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokalu, eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. W tym miejscu wypada jednak zaznaczyć, iż przepis ten znajduje zastosowanie w stosunku do oceny roszczenia zgłoszonego w sprawie z uwagi na treść art. 2 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stosownie do której domem jednorodzinnym na gruncie wskazanej 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. W oparciu o treść przytoczonych przepisów poza wątpliwością Sądu pozostawało uprawnienie powodowej spółdzielni do żądania od pozwanych zapłaty tytułem pokrycia kosztów szczegółowo wymienionych w art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Niemniej roszczenie pozwu obejmowało zapłatę wyłącznie należności tytułem opłat eksploatacyjnych i opłat za fundusz remontowy części przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców osiedla, stanowiące mienie powodowej spółdzielni, a należności składające się na dochodzoną kwotę szczegółowo wymieniono w pozwie.

W ocenie Sądu nie zachodziła wątpliwość co do faktu, iż obszar osiedla (...) składa się z części przeznaczonej do użytku wspólnego właścicieli, w tym także pozwanych. Należąca do nich nieruchomość, pomimo, iż stanowi ona dom jednorodzinny, jest ściśle powiązana z infrastrukturą osiedla należąca do powodowej spółdzielni, do jakich zaliczyć należy – m. in. ulice wewnętrzne, chodniki i przyłączy mediów oraz koszty ich – odpowiednio – utrzymania w należytych stanie, odśnieżania, sprzątnięcia czy oświetlenia. Okoliczności te w zasadzie nie były przez pozwanych kwestionowane, a nadto bezpośrednio wynikały z przedłożonych do akt sprawy map osiedla (...) oraz zeznań świadków zawodowo zajmujących się wykonywaniem czynności z zakresu zarządu nieruchomościami wspólnymi na terenie osiedla. W tym stanie rzeczy uzasadnione było zatem co do zasady żądanie uczestniczenia przez pozwanych w

kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem w/w nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla.

Sąd miał na uwadze fakt, iż od pozwanych mogą zgodnie z prawem pobierane opłaty dotyczące związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców osiedla (...). Nie ulega zatem wątpliwości, iż chodzi 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. Niewątpliwe pojęcie „przeznaczenia do wspólnego korzystania” wywołuje wiele wątpliwości, tym niemniej nie może być ono rozumiane jako oznaczające w każdym przypadku możliwość nieograniczonego wstępu na daną nieruchomość przez każdego mieszkańca osiedla. Obejmuje ono również sytuacje przeznaczenia danej nieruchomości przez spółdzielnię na takie cele, które choćby z ich charakteru wynikało faktyczne wyłączenie dostępu do nieruchomości osobom niepowołanym, ostatecznie służą zapewnieniu możliwości korzystania przez nich z pozostałych terenów wspólnych. Typowym przykładem takiej nieruchomości może być sąsiadująca z osiedlem działka zajęta przez urządzenia infrastruktury technicznej służące do obsługi tego osiedla (podobnie Ewa Bończak-Kucharczyk: Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2008). Dlatego Sąd uznał, iż powyższy charakter mają działki nr (...) (na której znajduje się stacja trafo) czy nr (...) (pod przepompownią ścieków). Zarówno stacja trafo, jak i przepompownia, są elementami infrastruktury, która niewątpliwie służy wszystkim mieszkańcom całego osiedla. W istocie brak tych urządzeń uniemożliwiałby normalne zamieszkiwanie na osiedlu (...) i zaspakajanie przez jego mieszkańców normalnych potrzeb życiowych. W doktrynie wskazuje się, iż są to także drogi dojazdowe wewnętrzne wraz z urządzeniami oświetleniowymi, nieruchomości zabudowane wraz z lokalnymi urządzeniami wodnymi i grzewczymi, boiska, place zabaw itp, jeżeli objęte były granicami zadania inwestycyjnego (podobnie Roman Dzik: Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, wzory pozwów i wniosków, Warszawa 2006 Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis).

W realiach niniejszej sprawy nieruchomości, których dotyczy ustanowiony w art. 4 ust. 2 usm 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 wprowadzicie ma charakter półotwarty, ale prowadzi do niego zaledwie kilka przejść. Na teren osiedle 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 uniemożliwiałby korzystanie z większości nieruchomości (część działek jest ogrodzona ze względów bezpieczeństwa).

Dlatego w ocenie Sądu zdecydowana większość działek, wbrew twierdzeniom pozwanych, służy do wspólnego korzystania. Dotyczy to w szczególności wszystkich dróg osiedlowych – ul. (...) (działki nr (...)), przejść i wyjść z osiedla (nr 28), działki z trawnikiem i placem zabaw (nr 169/4). Nie wyłącza odpowiedzialności pozwanych za koszty związane z eksploatacją terenów wspólnych okoliczność, iż z niektórych spośród tych terenów mieszkańcy domów jednorodzinnych regularnie nie korzystają. Dla ustalenia zakresu terenów wspólnych wystarczy bowiem ustalenie samej potencjalnej możliwości korzystania z określonych terenów stanowiących mienie spółdzielni i położonych na osiedlu przez wszystkich mieszkańców osiedla, a także zagospodarowanie ich w ten sposób, by służyły wszystkim mieszkańcom. Bez znaczenia pozostają więc w szczególności takie podnoszone przez pozwanych okoliczności, jak ta, że niektóre spośród nieruchomości bądź ich części, które pozwana Spółdzielnia zalicza do „terenów wspólnych” (np. pasy zieleni w otoczeniu znajdujących się na osiedlu bloków), są położone poza kompleksem budynków przy ulicach (...) i przez osoby w nich mieszkające nie jest faktycznie wykorzystywana. Analogiczne uwagi dotyczą działek numer (...), zwłaszcza, że obecnie wejście na obszar tych działek jest otwarte.

W ocenie Sądu na uwzględnienie nie zasługiwały także zarzuty pozwanych w zakresie nieprawidłowości prowadzonego przez Spółdzielnię zarządu częściami przeznaczonego do wspólnego użytku oraz niezasadności naliczania przez

nią poszczególnych należności poprzez m. in. stosowanie zróżnicowanych stawek względem właścicieli innych segmentów. W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, iż zeznania pozwanych w tym zakresie koncentrowały się na obecnym stanie rzeczy, a nie zaś w okresie objętym roszczeniem pozwu tj. od grudnia 2012 roku do kwietnia 2015 roku. Ponadto negatywna ocena podejmowanych przez spółdzielnię działań, np. nieprzekazanie ul. (...) do zarządu sprawowanego przez (...) W. wobec utraty charakteru drogi wewnętrznej przez pozwanych, nie mogła skutecznie podważyć zasadności poszczególnych należności dochodzonych przez powodową Spółdzielnię. W szczególności nie mogły one podważyć ustaleń biegłego sądowego R. G., który określił, iż powodowa spółdzielnia naliczyła wysokość zadłużenia wraz z odsetkami za czas opóźnienia w sposób całkowicie prawidłowy. Jednocześnie sporządzona w sprawie opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron. W tym stanie rzeczy Sąd nie powziął wątpliwości co do prawidłowości ustaleń biegłego sądowego, legitymującego się właściwą wiedzą w przedmiocie opiniowania. Powyższe ustalenia implikowały przyjęcie, iż roszczenie powodowej spółdzielni zarówno znajduje uzasadnienia na gruncie obowiązujących przepisów, jak i jego wysokość została prawidłowo ustalona.

Należy także wskazać, iż pozwani nie wykazali w żaden sposób, by nie dotyczyły ich w/w uchwały organów powodowej spółdzielni w zakresie ustalenia stawek za utrzymanie terenów wspólnych. Poza tym nie przedstawiono dowodów na to, by uchwały te zostały zaskarżone do Sądu, czy tym bardziej by zostały uchylone czy uznane za nieważne. Niewątpliwie ciężar dowodu w tym zakresie obciążał pozwanych, lecz mimo tego nie wykazali oni w tym kierunku żadnej inicjatywny dowodowej.

Finalnie należy wskazać, iż na uwzględnienie nie zasłużył także zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanych. Stosownie do treści art. 117 § 1 w zw. z art. 118 kc roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu wraz z upływem przewidzianego ustawą terminu, wynoszącego co do zasady 10 lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Okresowy charakter świadczeń dochodzonych przez powodową spółdzielnię pozwem złożonym w sprawie nie budził wątpliwości Sądu, niemniej wytoczenie przez powoda przedmiotowego powództwa nastąpiło przed upływem terminu przedawnienia.

W tym miejscu należy wskazać na treść art. 4 ust. 6<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym opłaty z tytułu uczestniczenia w ponoszeniu kosztów eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni należy wносить co miesiąc, z góry, do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. W niniejszej sprawie pozwani nie wykazali w żaden sposób, by statut powodowej Spółdzielni przewidywał inny termin do wnoszenia opłat obciążających członków spółdzielni, niemniej dowód w tym przedmiocie nie mógłby przesądzić o zasadności podniesionego zarzutu. Wymagalność najdawniejszych świadczeń dochodzonych pozwem nastąpiła w dniu 11 grudnia 2012 roku, zatem termin ich przedawnienia upłynąłby z dniem 11 grudnia 2015 roku. Na uwagę zasługuje jednak fakt, iż termin przedawnienia został jednak skutecznie przerwany na skutek złożenia przez powoda pozwu w dniu **10 grudnia 2015 roku** (koperta k. 173). Wobec tego zarzut przedawnienia należało ocenić jako niezasadny.

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił powództwo co do należności głównej. Sąd uwzględnił także żądanie pozwu w zakresie należności odsetkowej. Żądanie to znajdowało podstawę w treści art. 481 § 1 kc, w myśl którego jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe (art. 481 § 2 kc). W tym miejscu należy wskazać, iż przepis art. 481 § 2 kc z dniem 1 stycznia 2016 roku został znowelizowany, a w myśl jego obecnego brzmienia za okres opóźnienia wierzycielowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie. Z tego też względu Sąd zasądził na rzecz powoda odsetki ustawowe od dochodzonej kwoty od dnia 21 listopada 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, a od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty – odsetki ustawowe za opóźnienie stosownie do treści art. 481 § 2 kc w aktualnym brzmieniu. W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w pkt I sentencji.

O kosztach (pkt II sentencji) Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w treści art. 98 kpc, w myśl której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na należne powodowi z tego tytułu koszty złożyły się następujące kwoty: opłata od pozwu (480 złotych), opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa (17 złotych), wynagrodzenie pełnomocnika powoda (1.200 złotych), ustalonego stosownie do § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. 2013 roku, poz. 490) oraz zwrot kosztów wynagrodzenia biegłego sporządzającego opinię w sprawie, pokrytego w całości z zaliczki uiszczonej przez powoda (1.851,36 złotych).

Podstawą orzeczenia zawartego w pkt III sentencji był art. 84 ust. 1 i 2 w zw. z art. 80 ust. ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2016 roku, poz. 623), stosownie do którego Sąd z urzędu zwraca stronie wszelkie należności z tytułu wydatków, stanowiące różnicę między kosztami pobranymi od strony a kosztami należnymi. Uiszczona przez powoda zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego wynosiła 2.000 zł (kwit sądowy - k. 290 v), przy czym wynagrodzenie biegłemu zostało przyznane w wysokości 1.851,36 zł i w całości zostało pokryte z uiszczonej przez powoda zaliczki (postanowienie referendarza sądowego k. 306). Kwota niewykorzystanej zaliczki, stosownie do treści przytoczonych wyżej przepisów uksc podlegała zatem zwrotowi.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności oraz treść przytoczonych przepisów prawa, orzeczono jak na wstępie.

**Zarządzenie:** (...).