

Sygn. akt I C 49/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy w Głubczycach, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Daria Dusanowska

Protokolant: st. sek. sąd. Monika Bliźnicka

po rozpoznaniu w dniach 26 lipca 2016 roku, 20 października 2016 roku w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej w G.**

przeciwko **M. R., P. R.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych M. R. i P. R. solidarnie na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej w G. kwotę 2.818,81 zł (dwa tysiące osiemset osiemnaście złotych 81/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 03 listopada 2015 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie postępowanie umarza,

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 329,31 zł (trzysta dwadzieścia dziewięć złotych 31/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 49/16

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tutejszego Sądu powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. domagała się zapłaty od pozwanych M. R. i P. R. solidarnie kwoty 4.289,65 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż M. R. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), który nabyła w dniu 18.06.2009 r. na podstawie umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu. W lokalu wraz z M. R. zamieszkuje jej syn P. R.. Od stycznia 2010 roku M. R. nie wnosi na rzecz powódki opłat wyliczonych przez Spółdzielnię. Pozwana wnosi jedynie opłaty za części wspólne według własnych wyliczeń, które jedynie częściowo pokrywają koszty, które winna uiszczać pozwana z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego. Żądanie zapłaty solidarnie z P. R. oparte jest o art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dniu 14 stycznia 2016 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w G. w sprawie sygn. akt I Nc(...)nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględnił żądanie pozwu w całości / karta 45 akt/.

Pozwani w sprzeciwie od nakazu zapłaty /karta 48-54 akt/ wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Na wstępie strona powodowa wniosła o połączenie niniejszej sprawy ze sprawą o sygn. akt I C (...). Ponadto pozwany podnieśli zarzut przedawnienia co do kwoty 1.470,84 zł wraz z odsetkami ustawowymi od przedmiotowej kwoty. Ponadto w

uzasadnieniu zakwestionowano wysokość żądania powódki, w tym wysokość wskazanych w załącznikach do pozwu miesięcznych stawek opłat mieszkaniowych. Zarzucono błędne, zawyżone naliczenie należności na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej, niestosowanie obowiązujących przepisów prawa w zakresie prowadzenia odrębnych dla każdej nieruchomości ewidencji, jak również uwzględnienie przy ustaleniu opłat proporcji do liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokali, zamiast posiadanych przez właścicieli udziałów w nieruchomości wspólnej. Pozwana wielokrotnie zwracała się do powódki o wyliczenie opłat obciążających ją jako właściciela lokalu stanowiącego odrębną własność w związku z czym M. R. samodzielnie wyliczyła opłaty, które winny ją obciążać i na bieżąco je reguluje.

W replice od sprzeciw z dnia 17 czerwca 2016 r. /karta 86-97/ powód ograniczył żądanie pozwu w ten sposób, że zamiast żądanej kwoty 4.289,65 zł wniósł o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 2.818,81 zł wraz z odsetkami od w/w kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie podtrzymano żądanie pozwu.

W uzasadnieniu wskazano, iż ograniczenie żądania pozwu związane było z podniesionym zarzutem przedawnienia. Odnosząc się do pozostałych zarzutów strony pozwanej, powód wskazał, iż wysokość i sposób wyliczenia opłat określa art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zaś pozwani niezasadnie powołują się na zapisy ustawy o własności lokali, które nie mają w sprawie zastosowania. Powód podniósł, iż z kalkulacji przesyłanej przez pozwanych wynika, iż nie kwestionują oni stawek opłat wyliczonych przez powoda, a jedynie sposób wyliczenia opłat poprzez odstąpienie od obowiązku uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokalu i żądaniem uczestniczenia tylko w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Wpłacane przez pozwanych kwoty nie pokrywają nawet zaliczek na dostawę mediów do ich lokalu, są niczym nieuzasadnione i nie wynikają z żadnej kalkulacji.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w G. uchwałą nr 247/2007 z dnia 15.11.2007 r. określił przedmiot odrębnej własności samodzielnych lokali w nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) -6 znajdujących się w budynku usytuowanym na gruncie nr 429/73. Grunt stanowi działkę budowlaną będącą przedmiotem użytkowania wieczystego Spółdzielni do dnia 9.11.2065 r., a budynek usytuowany na tym gruncie stanowi własność Spółdzielni. Udział właściciela każdego lokalu wyodrębnionego z nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Budynek położony w G. przy ul. (...) -6 jest budynkiem mieszkalnym pięciokondygnacyjnym, 3 klatkowym, w całości podpiwniczonym, w którym znajduje się 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1868,0m² z czego w 2011 roku 12 mieszkań o powierzchni 498,20m² stanowiło odrębną własność, a pozostałe 33 mieszkania miały powierzchnię 1599,3m². Łączna powierzchnia piwnic wynosi 189,6m². Powierzchnie wspólne budynku pozostające po wyodrębnieniu lokali stanowią klatki schodowe, korytarze w piwnicach, 3 piwnice pod schodami, przyłącz wodny, przyłącz c.o., piwnice wolne i 2 suszarnie + w.c. o łącznej powierzchni 212,50m².

dowód: - uchwała nr 247/2007 karta 78-79 akt

W dniu 18 czerwca 2009 roku w Kancelarii Notarialnej w G. przed notariuszem L. R.. A (...), M. R. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową w G. umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu. Na mocy przedmiotowej umowy ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego na III piętrze budynku położonego w G. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z wc o łącznej powierzchni użytkowej 45,00 m² oraz pomieszczenia przynależnego – piwnicy o powierzchni 4,00m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 238/10.000 części w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) i przeniesiono jego własność na rzecz M. R.. W przedmiotowej umowie M. R. oświadczyła, iż nie jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej w G., złożyła pisemny wniosek o przeniesienie odrębnej własności lokalu oraz nie posiada zadłużenia i na bieżąco reguluje wszelkie należności związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

przypadającej na jej lokal. Ponadto oświadczyła, iż znane są jej obowiązki jakie nakłada na nią ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut Spółdzielni. Strony ustaliły, iż zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony.

W przedmiotowym lokalu zameldowana jest M. R. oraz jej pełnoletni syn P. R..

dowód: - umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu karta 9-12 akt,

- wykaz osób zameldowanych w lokalu karta 36 akt,

Spółdzielnia Mieszkaniowej w G. działa między innymi na podstawie Statutu. Celem działania Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Paragraf 69 ust. 3 Statutu stanowi, iż regulamin określający zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości uchwalone przez Radę Nadzorczą powinien zawierać m.in. określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych).

dowód: - statut Spółdzielni Mieszkaniowej w G. karta 184-218 akt sprawy SR w G.o sygn. akt IC (...)

Zgodnie z § 3 regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalenia opłat za używania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w G. z dnia 29 września 2009 r. fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki mieszkaniowej są:

- m2 powierzchni użytkowej lokalu,

- jedna osoba zamieszkała w lokalu,

- urządzenie pomiarowe,

- inne jednostki.

dowód: regulamin określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalenia opłat za używania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w G. karta 241-255 akt,

Zgodnie z § 8 regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalenia opłat za używania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w G., koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszona na zasadach określonych w regulaminie między innymi właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości składają się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali, w szczególności są to:

- koszty energii elektrycznej zużytej w częściach wspólnych,

- koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej lub inne rodzaje ubezpieczeń,

- koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej,

- koszty konserwacji, drobnych napraw, utrzymania pogotowienia awaryjnego i realizacji przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego,

- koszty usług kominiarskich,

- koszty zużycia mediów zużyte w częściach wspólnych nieruchomości,
- koszty eksploatacji i drobnych napraw instalacji domofonowej,
- koszty utrzymania przyłączy wodnych i kanalizacyjnych,
- koszty zarządzania(administrowania nieruchomością wspólną),
- wszelkie inne koszty poniesione przez Spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości.

dowód: regulamin określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalenia opłat za używania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w G. karta 241-255 akt

Z tytułu korzystania z lokalu położonego w G. przy ul. (...), Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. nalicza M. R. jako właścicielowi przedmiotowego lokalu, opłaty za ogrzewanie, dostawę wody i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, opłatę za eksploatację wodomierza. Przedmiotowe opłaty powódka nalicza w jednostkach rozliczeniowych ustalonych w Regulaminach, stosownie do uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w G. oraz uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni.

Ponadto z tytułu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania Spółdzielnia nalicza M. R. opłaty na fundusz eksploatacyjny i remontowy. W okresie 2011 – lipiec 2014 r. opłata za eksploatację naliczona pozwanej wynosiła, na mocy uchwały Nr 24/2007 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 27 kwietnia 2007 r., 1,10 zł za m², zaś od sierpnia 2014 r. - na mocy uchwały Nr 13/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 14 kwietnia 2014 r.- 1,13 za m². Opłata na fundusz remontowy wynosi 1,29 zł za m², zgodnie uchwały nr 2/2008 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w G. z dnia 05 marca 2008 r.

dowód: - harmonogram opłat mieszkaniowych karta 13-14 akt,

- wyciąg z konta karta 15 -18 akt,
- historia opłat miesięcznych karta19-33 akt,
- pismo z dnia 09/09/2015 r. wraz z dowodem nadania karta 127-130 akt,
- uchwały 27-2005 karta 131 akt,
- regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów dostawy wody i odbioru ścieków karta 132-135 akt,
- uchwały karta 136-144, 155-158, 162-165, 169-174, 176, 180-184, 186, 190- 197,199, 202, 204-209, 214, 216,220-222, 224, 236 akt,
- regulamin zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania karta 145-150 akt,
- wyciąg z konta karta 151-152 akt,
- historia opłat karta 153, 166-167, 177-178, 187-188, 200-201, 217-218 akt,
- zawiadomienia o zmianie opłat karta 154, 168, 175, 179, 185, 189, 198, 203,212-213, 215, 219, 213, 232, 235 akt,
- ogłoszenia karta 159-161,
- pismo SM karta 210-211 akt,

- kalkulacja stawek karta 225-231 akt,
- pismo (...) karta 233-234 akt,
- pismo SM z dnia 07/01/2016 r. karta 238-240 akt,
- regulamin określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalenia opłat za używania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w G. karta 241-255 akt,
- zeznania świadka G. T. karta 260 akt (0017:55 nagrania)
- częściowo zeznania pozwanej M. R. karta 332-333 akt (00: (...) nagrania)

M. R. zwracała się do powódki o sporządzenie kalkulacji miesięcznych opłat za mieszkanie wg wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Pozwana podniosła, iż w przypadku niesporządzenia stosownej kalkulacji, sporządzi własne rozliczenie opłat.

dowód: - pismo z dnia 4.12.2009 r. karta 57 akt,

- częściowo zeznania pozwanej M. R. karta 332-333 akt (00: (...) nagrania)

Pozwana w piśmie z dnia 22 stycznia 2010 r. sporządziła własne rozliczenie, na które składały się opłaty:

- eksploatacyjna – liczona wg udziału w nieruchomości wspólnej – $8,93\text{m}^2 \times 1,10 \text{ zł} = 9,82 \text{ zł}$;
- na fundusz remontowy(zaliczka dobrowolna) – $8,93 \text{ m}^2 \times 1,29 \text{ zł} = 11,52 \text{ zł}$;
- opłata zaliczkowa za wodę(licznik) – $3\text{m}^3 \times 2 \times 6,44 \text{ zł} = 38,64 \text{ zł}$;
- opłata za nieczystości stałe – 2 osoby $\times 6,20 \text{ zł} = 12,40 \text{ zł}$;
- opłata za domofon – 1,00 zł;
- opłata zaliczkowa za CO – $45\text{m}^2 \times 1,39 \text{ zł} = 62,55 \text{ zł}$;
- opłata – eksploatacja wodomierza – 1,00 zł.

Miesięczne płatności pozwana wyliczyła na kwotę 136,93 zł. Jednocześnie pozwana poinformowała, iż zaległą nadpłatę, która powstała w chwili przekształcenia lokalu w odrębną własność, poczynwszy od lipca 2009 roku będzie potrącała sukcesywnie w kolejnych opłatach, poczynwszy od lutego 2010 roku.

dowód: - pismo z dnia 22.01.2010 r. karta 58 akt

M. R. kolejnymi pismami zwracała się do Spółdzielni Mieszkaniowej w G. o sporządzenie kalkulacji miesięcznych opłat za mieszkanie wg wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, podnosząc iż nie zgadza się z naliczonymi przez powódkę opłatami.

dowód: - pismo pozwanej z dnia 15.02.2010 r. – k. 59-60 akt,

- pismo pozwanej z dnia 25.06.2010 r. – k. 61 akt,
- pismo pozwanej z dnia 29.12.2011 r. – k. 62 akt,
- pismo pozwanej z dnia 05.08.2015 r. – k. 63-64 akt,

- pismo pozwanej z dnia 16 lutego 2015 r. – k. 61 akt,
- częściowo zeznania pozwanej M. R. karta 332-333 akt (00: (...) nagrania)

Pozwana uiszcza należności za lokal w niepełnej wysokości. Zaległość M. R. z tytułu opłat za lokal mieszkalny za okres od 01 maja 2011 do 30 września 2015 r. wynosi 4.289,65 zł. W związku z zaległościami w płatności opłat powódka wzywała pozwanych do zapłaty zaległości.

dowód: - harmonogramu opłat mieszkaniowych karta 13-14 akt,

- wyciągu z konta karta 1518 akt,
- historii opłat miesięcznych karta 19-33 akt,
- wezwanie do zapłaty z dnia 28.07.2015 r. – k. 34 akt,
- zeznania świadka G. T. karta 260 akt (0017:55 nagrania)

Od 01 stycznia 2008 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. prowadzi ewidencje przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

dowód: - wykonanie kosztów eksploatacji za 2012 r. karta 98 akt,

- wynik z tytułu eksploatacji za 2012 r karta 99 akt,
- zestawienie karta 100-101 akt,
- plan kosztów eksploatacji karta 102 akt,
- wykonanie kosztów eksploatacji karta 103 akt,
- zestawienie karta 104 – 105 akt,
- wyniku z tytułu eksploatacji za 2013 r. karta 106 akt,
- zestawienie karta 107 akt,
- wynik funduszu remontowego za lata 2008 – 2013 karta 108 akt,
- plan kosztów eksploatacji za 2014 r. karta 109,
- wykonanie kosztów eksploatacji za 2014 r. karta 110,
- wynik z tytułu eksploatacji za 2014 r. karta 111-112 akt,
- zestawienie karta 113-114 akt,
- wynik funduszu remontowego za 2014 r. karta 115-116 akt,
- zestawienie karta 117,
- plan kosztów eksploatacji za 2015 r. kart a118 akt,
- wykonanie kosztów eksploatacji za 2015 r. karta 119 akt,
- wynik z tytułu eksploatacji za 2015 r. karta 120-121 akt,

- zestawienie karta 122-123 akt,
- wynik funduszu remontowego za 2015 r. karta 124125 akt,
- zestawienie karta 126 akt,
- zeznania świadka G. T. karta 260 akt (0017:55 nagrania)

Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. prawidłowo i rzetelnie prowadzi księgowość i ewidencje kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przychody i koszty dla budynku przy ul. (...) w G. prowadzone są zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określonych w art. 4 ust. 4, jak również zgodnie z zapisami ustawy o własności lokali. Ewidencja funduszu remontowego prowadzona jest oddzielnie dla każdej nieruchomości budynkowej co polega na gromadzeniu środków i szczegółowej ewidencji wydatków w układzie rzeczowym i finansowym. Inne rozliczenia tj. energia cieplna jak i woda rozliczane są z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa energetycznego, jak i obowiązujących w Spółdzielni (...).

Przeprowadzona w Spółdzielni lustracja pełna za okres od 02 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. nie wykazała nieprawidłowości w zakresie rozliczania opłat należnych od właścicieli lokali.

dowód: - opinia biegłego L. F. karta 135-140 akt sprawy SR w G. sygn. akt I C(...),

- opinia uzupełniająca biegłego L. F. karta 484-491 akt sprawy SR w G. sygn. akt I C (...),
- opinia biegłego S. B. karta 319-328 akt sprawy SR w P. sygn. akt VI C (...)
- dokumentacja lustracji karta 265-330 akt,
- zeznania świadka G. T. karta 260 akt (0017:55 nagrania),

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Prudniku VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w G. z dnia 1 kwietnia 2014 roku w sprawie sygn. akt VI C (...) Sąd nakazał pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w G. przedłożenie powódkom E. B. i M. R. szczegółowej kalkulacji opłat za ich lokale za okres od zawarcia umów przeniesienia odrębnej własności lokali do dnia wydania wyroku uwzględniającej: stawki eksploatacyjne wyliczane stosownie do zasad stosowanych przez pozwaną z uwzględnieniem przedkładanych przez pozwaną kalkulacji kosztów eksploatacji nieruchomości w których odpowiednio znajdują się lokale pozwanych oraz stawki na fundusze remontowe obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej jak również z uwzględnieniem pozostałych składników opłaty za lokal, naliczonej każdej z pozwanych stosownie do zawiadomienia o zmianie opłat. W dalszej części powództwo oddalono.

okoliczności bezsporne

Powódka pismem z dnia 9 września 2015 r. przesłała pozwanej M. R. kalkulację opłat za lokal od dnia zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności tj. 18 czerwca 2009 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku wraz z załącznikami.

dowód: - pismo z dnia 9.09.2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru karta 127-130 akt

Sąd zważył co następuje:

Powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej w G. zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, iż z uwagi na odmienny stan zaawansowania spraw, mając na względzie postulat szybkości postępowania, Sąd nie uwzględnił wniosku o połączenie niniejszej sprawy ze sprawą o sygn. akt I C (...) toczącą się przed tutejszym Sądem pomiędzy tymi samym stronami.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, w szczególności harmonogram opłat mieszkaniowych, wyciągi z konta, historię opłat miesięcznych, Statut, regulaminy, uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w G., zawiadomienia o zmianie opłat, które w ocenie Sądu zasługiwały na walor wiarygodności. Sąd uwzględnił również wnioski zawarte w opinii biegłego sądowego S. B., sporządzonej w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P. o sygn. akt VI C (...) oraz w opinii biegłego sądowego L. F. wraz z opinią uzupełniającą w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Głubczycach sygn. akt I C (...). Przedmiotowe opinie sporządzone zostały przez biegłych sądowych posiadających wymaganą wiedzę, kwalifikacje oraz doświadczenie zawodowe; są rzeczowe, logiczne, spójne, kompleksowo i w pełnym zakresie realizują postanowienie Sądu zlecającego opinię.

Sąd dał również wiarę zeznaniom świadka G. T., albowiem znajdowały one pełne potwierdzenie w dowodach z dokumentów, były konkretne, rzeczowe, spójne. Z kolei zeznania pozwanej M. R. zasługiwały na walor wiarygodności jedynie w zakresie w jaki potwierdziła, iż jest właścicielem lokalu i że opłaty za eksploatację oraz fundusz remontowy wyliczane w stosunku do m² nie są przez nią regulowane w wysokości naliczanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową. Natomiast relacja M. R. odnośnie nieprawidłowości dokonywanych przez powódkę rozliczeń, a zwłaszcza stanowisko o konieczności naliczenia opłat według udziału w nieruchomości wspólnej stosownie do jej prywatnych wyliczeń, jako sprzeczne w wiarygodnym źródłami dowodowymi i niezajdujące oparcia w obowiązujących przepisach nie zasługiwała na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia kwoty 1.470,84 zł wraz z odsetkami ustawowymi od przedmiotowej kwoty, to przedmiotowy zarzut został uwzględniony przez Spółdzielnię Mieszkaniową w G., która w piśmie z dnia 17 czerwca 2016 r. /karta 86-97 akt/ ograniczyła żądanie pozwu o w/w kwotę, wnosząc o zasądzenie kwoty 2.818,81 zł wraz z odsetkami od w/w kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, iż M. R. jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., którego współwłaścicielem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa w G.. Nie ulega wątpliwości, iż w przedmiotowym lokalu, wspólnie z M. R. zamieszkuje jej pełnoletni syn P. R., pozwani nie są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej w G., z tytułu korzystania z lokalu naliczane są im przez Spółdzielnię Mieszkaniową opłaty, które są jedynie częściowo regulowane. Strona pozwana nie kwestionowała także zasadności i wysokości naliczenia opłat za ogrzewanie lokalu, dostawę wody i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, opłatę za eksploatację wodomierza, nie zgłaszała zastrzeżeń odnośnie stawki złotej stanowiącej bazę wyliczenia opłat za eksploatację i fundusz remontowy (1,10 zł, a od 2014 r. 1,13 zł – fundusz eksploatacyjny, 1,29 zł - za fundusz remontowy).

Natomiast spór w przedmiotowym postępowaniu w istocie sprowadzał się do kwestii zasadności rozliczania przez Spółdzielnię Mieszkaniową w G. opłat z tytułu funduszu eksploatacyjnego i remontowego według metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokalu pozwanej, nie zaś wedle udziału w nieruchomości wspólnej zgodnie z ustawą

o własności lokali – czego domaga się strona pozwana.

Zgodnie art. 26 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

Po myśli art. 1 ustawy Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

Stosownie do art. 4 ust 4 w/w ustawy, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć 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.

Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu (art. 4 ust. 6 ustawy).

Wedle art. 8 ustawy w sprawach nieuregulowanych w ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące w szczególności:

- 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
- 11) (uchylony),
- 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
- 3) (4) wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
- 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
- 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu

określają postanowienia statutu.

Jak stanowi przepis art. 27 ust. 1 ustawy, w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

Jak wynika z powołanych przepisów na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych właściciele niebędący członkami spółdzielni – uczestniczą, poza wydatkami związanymi z utrzymaniem ich lokali, utrzymaniem danej nieruchomości wspólnej, w której znajduje się ich lokal, w części przypadającej na ich lokal, tylko 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.

Właściciele lokali uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w części przypadającej na ich lokale. Każdy z tytułów do naliczania opłat powinien być wyodrębniony i możliwy do kontroli w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub sądowym.

Statut oraz regulaminy spółdzielni powinny szczegółowo określać sposób podziału (kryteria) kosztów przypadających na właścicieli lokali, które nie są rozliczane indywidualnie z usługodawcą. W szczególności podstawą rozliczeń może być:

- 1) wielkość powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) liczba osób zamieszkujących w danym lokalu,
- 3) zasada: po równo na każdy lokal,
- 4) wielkość działki należącej do członka (w przypadku domów jednorodzinnych) lub

5) jeszcze inne kryteria.

Rozstrzygnięcie należy do spółdzielni i członków uchwalających odpowiednie postanowienia statutu oraz regulaminy i zasady rozliczeń kosztów utrzymania i administrowania nieruchomościami spółdzielni i członków (vide: R. D., (...) nieruchomościami lokalowymi przez spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i właściciele lokali, LexisNexis 2014).

Do odrębnej własności lokalu, powstałej w ramach działalności prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową, stosuje się - w zakresie nieuregulowanym - przepisy ustawy o własności lokali, z wyjątkiem jednakże między innymi przepisów art. 12-15 u.w.l. dotyczących praw i obowiązków właścicieli lokali, a jedynie uzupełniająco; szczególnymi regulacjami są bowiem art. 4-6, z zastrzeżeniem art. 24¹ i 26 ustawy (vide: R. D., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, WK 2014 r.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, mając na względzie całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego, w ocenie Sądu strona powodowa uczyniła zadość ciążącemu na niej obowiązkowi udowodnienia prawidłowości wysokości naliczonych M. R. opłat z tytułu korzystania z lokalu przy ul. (...). Zważywszy bowiem należy, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. uzasadniając swoje żądanie przedłożyła szereg dokumentów, w szczególności harmonogram opłat mieszkaniowych, wyciąg z konta, historię opłat miesięcznych, pismo z dnia 09/09/2015 r. które jasno obrazują wysokość opłat naliczanych pozwanej z wyszczególnieniem tytułu pobrania należności, sposób ich wyliczenia, okres, jak również dokonane przez pozwaną wpłaty i wysokość zadłużenia. Ponadto powódka przedłożyła dokumenty odpowiednich organów spółdzielni, w których zostały ustalone i ogłoszone stawki oraz jednostki rozliczeniowe stosowane przy wyliczeniach i kalkulacjach, a mianowicie Statut, uchwały, regulaminy, zawiadomienia. Prawidłowość prowadzonych dla budynku przy ul. (...) w G. przychodów i koszty, funduszu remontowego oraz dokonywanych z tego tytułu rozliczeń, jednoznacznie potwierdziły również opinie biegłych sądowych S. B. i L. F., jak i lustracja pełna Spółdzielni Mieszkaniowej w G., która także nie wykazała nieprawidłowości w zakresie prowadzonych ewidencji i rozliczeń spółdzielni.

W szczególności Sąd nie podziela stanowiska pozwanych w przedmiocie wadliwości naliczenia opłat za lokal M. R. wedle metrów kwadratowych powierzchni użytkowej jej lokalu. Nie ulega wątpliwości, iż do odrębnej własności lokalu, powstałej w ramach działalności prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową, stosuje się do czasu wyodrębnienia wszystkich lokali, a taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie, przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 26 ustawy), a jedynie w zakresie nieuregulowanym w tejże ustawie i to odpowiednio, przepisy ustawy o własności lokali. Zdaniem Sądu, w przepisie art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawodawca uregulował kwestie praw i obowiązków, w tym praw i obowiązków właścicieli lokali niebędących członkami wspólnoty. Otóż wymienione zostały szczegółowo wydatki i koszty, w których pokrywaniu uczestniczą właściciele lokali, jak i zasady wedle których następuje partycypacja w tychże kosztach - „...obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5...”. W ocenie Sądu, skoro zatem prawa i obowiązki właścicieli lokali zostały przez ustawodawcę uregulowane odrębnie na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to brak jest podstawy do stosowania w trybie art. 27 ust. 1 odesłania do przepisów ustawy o własności lokali. Przepis art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera regulację szczególną, która dodatkowo doprecyzowana została w aktach wewnątrzspółdzielczych, a mianowicie w Statucie Spółdzielni i wydanych przez Spółdzielnię regulaminach, co wyłącza stosowanie na podstawie ustawy o własności lokali przepisów dotyczących praw i obowiązków właścicieli. W konsekwencji, zdaniem Sądu, nietrafnie podnosi strona pozwana, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa stosując ustawę o własności lokali obowiązana jest rozliczać należne od niej opłaty za eksploatację i fundusz remontowy, stosownie do udziału w nieruchomości wspólnej. Wbrew twierdzeniom pozwanych, obowiązek taki nie wynika ani z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która znajduje w analizowanym przypadku zastosowanie, ani też z postanowień statutu do których odsyła ustawa (art. 8 ustawy). Otóż zgodnie z posiadanymi kompetencjami Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. w regulaminie określającym zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalenia opłat za używania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w G. (karta 241-255 akt), jako jednostkę rozliczeniową przyjęła m² powierzchni użytkowej

lokalu, nie zaś udział w nieruchomości wspólnej. Dodatkowo warto zaznaczyć, iż przyjęta przez powódkę jednostka rozliczeniowa w postaci m² nie była kwestionowana w żadnej mierze przez biegłych sądowych S. B. i L. F.. Wręcz przeciwnie, biegły sądowy L. F. w sporządzonej opinii z dnia 24 czerwca 2016 r. podniósł, iż powszechnie przyjęta jest praktyka rozliczania kosztów eksploatacyjnych według jednostki metr kwadratowy. Zastrzeżeń w tym zakresie nie zgłaszał także Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w O., który przeprowadził lustrację pełną powodowej spółdzielni mieszkaniowej.

Prawidłowości kalkulacji i wyliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej w G. w żadnej mierze nie podważą prywatne wyliczenie M. R., na które powoływała się w toku niniejszego postępowania. W pierwszej kolejności zważyć należy, iż wprawdzie pozwana M. R. twierdzi, że wyliczenia winny nastąpić stosownie do wielkości jej udziału w nieruchomości wspólnej, jednakże sama w piśmie skierowanym do spółdzielni z dnia 22 stycznia 2010 r. sporządzając własne rozliczenie, wyliczenia dokonuje według metrów kwadratowych /karta 58 akt/. Co więcej, analiza przedłożonego przez pozwaną rozliczenia wpłat na konto spółdzielni w latach 2009 – 2015 / karta 73-74 akt/ świadczy, iż M. R. na rzecz Spółdzielni uiszcza opłaty w odmiennie wysokości nie tylko w stosunku do wyliczeń powódki, ale także odbiegające od jej własnych wyliczeń. Na podstawie przedkładanych prywatnych wyliczeń trudno zatem przyjąć nieprawidłowości w kalkulacjach strony powodowej, skoro sama pozwana, która sporządziła w/w wyliczenia, dokonuje w istocie wpłat w innej wysokości aniżeli jej własne wyliczenie. Zdaniem Sądu wyliczenia pozwanej są nieprecyzyjne, niezrozumiałe, wzajemnie sprzeczne, niezgodne z obowiązującymi przepisami i aktami wewnątrzspółdzielczymi, co uniemożliwia czynienie na ich podstawie wiarygodnych ustaleń faktycznych. Pozwana nie wykazała w żaden sposób swoich twierdzeń, zaś samo kwestionowanie prawidłowości wyliczeń powódki, bez jednoczesnego wykazania zasadności podnoszonych nieprawidłowości, nie daje podstawy do uwzględnienia stanowiska pozwanych. Oczywiście słusznie podnosi strona pozwana, iż to na Spółdzielni Mieszkaniowej spoczywa ciężar wykazania wysokości opłat za używanie lokalu, czemu zdaniem Sądu strona powodowa uczyniła zadość. Otóż powódka przedstawiła stosowną dokumentację, obejmującą prowadzoną przez spółdzielnię kalkulację opłat pozwanej, które dodatkowo poddane zostały weryfikacji pod względem prawidłowości i zgodności z obowiązującymi przepisami przez biegłych sądowych w sprawach o sygn. akt VI C(...) i I C (...). Jak wynika z opinii biegłych sądowych, które Sąd w pełni podziela, ewidencje przychodów i kosztów dla budynku pozwanej oraz ewidencje wpływów i wydatków z funduszu remontowego prowadzone są przez Spółdzielnię prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy. Spółdzielnia wypełnia prawidłowo obowiązek wynikający z art. 29 ustawy o własności lokali w zw. z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W szczególności biegli nie stwierdzili zarzuconych przez pozwanych uchybień, które w istocie sprowadzały się do przyjętej w spółdzielni jednostki rozliczeniowej w postaci m⁽²⁾.

W świetle zebranego materiału dowodowego nie znajdują również uzasadnienia twierdzenia pozwanych, iż Spółdzielnia nie przedstawia im należytych kalkulacji. Brak akceptacji przez pozwanych przedstawionych im wyliczeń nie jest bowiem jednoznaczny z przedstawieniem wyliczeń nierzetelnych i nieprawidłowych. Bez wątpienia stronie pozwanej doręczone zostały rozliczenia należności z tytułu korzystania z lokalu położonego przy ul. (...) wraz z załącznikami w postaci uchwał, regulaminów i zawiadomień, które nie odpowiadają pozwanym z uwagi na stosowaną jednostkę rozliczeniową, co jednakże nie świadczy o wadliwym wykonaniu przez Spółdzielnię obowiązku przedstawienia kalkulacji opłat.

Niezależnie od powyższego podkreślenia wymaga, iż stosowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową sposób naliczania opłat jest korzystny finansowo dla pozwanej M. R.. Otóż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wyliczeniach uwzględnia wyłącznie powierzchnię użytkową lokalu, która w przypadku lokalu M. R. wynosi 45 m², bez pomieszczenia przynależnego.

Reasumując poczynione rozważania, w ocenie Sądu żądanie pozwu jako należycie wykazane zasługiwało na uwzględnienie, wobec czego Sąd zasądził od pozwanych M. R. i P. R. solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.818,81 zł. Rozstrzygnięcie w przedmiocie solidarnej odpowiedzialności P. R. uzasadnia art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na podstawie art. 481 k.c. Sąd zasądził w/w kwotę wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie, przyjmując jako datę początkową naliczenia odsetek – zgodnie z żądaniem pozwu – datę wytoczenia powództwa tj. 03 listopada 2015 r.

Orzeczenie zawarte w pkt II wyroku uzasadnia przepis art. 355 § 1 k.p.c. zgodnie z którym Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Z kolei przepis art. 203 k.p.c. stanowi, iż pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa.

W replice na sprzeciw z dnia 17 czerwca 2016 r. /karta 86-97 akt/ powód cofnął pozew w zakresie kwoty 1.470,84 zł wraz z odsetkami ustawowymi od przedmiotowej kwoty, albowiem ograniczył żądanie pozwu w ten sposób, że zamiast żądanej kwoty 4.289,65 zł wniósł o zasądzenie kwoty 2.818,81 zł wraz z odsetkami od w/w kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, co uzasadnia umorzenie postępowanie w tymże zakresie.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach stanowi przepis art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Podkreślenia przy tym wymaga, iż powód w zakresie w jakim cofnął powództwo jest traktowany jako strona przegrywająca proces. Jak bowiem przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego w wypadku cofnięcia pozwu obowiązek zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego, na jego żądanie, obciąża powoda bez względu na przyczynę cofnięcia. Sąd uznał, iż strona powodowa wygrała proces w 65,71% (powódka domagała się pierwotnie zasądzenia kwoty 4.289,65 zł, a żądanie zostało uwzględnione do kwoty 2.818,81 zł), natomiast strona pozwana sprawę wygrała w 34,29%. W takim też stosunku zdaniem Sądu stronom należy się zwrot kosztów procesu.

Na koszty strony powodowej składały się: opłata sądowa w kwocie 215,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600,00 zł, zgodnie z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Na koszty strony pozwanej składała opłata skarbową od pełnomocnictw w kwocie 34,00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600,00 zł.

Stosownie do powyższego powodowi w niniejszej sprawie należy się zwrot poniesionych kosztów procesu w kwocie 546,70 zł (65,71% z 832,00 zł), zaś pozwanym należy się zwrot kosztów procesu w kwocie 217,39 zł (34,29% z 634,00 zł), co po wzajemnym skompensowaniu przedmiotowych kwot daje kwotę 329,31 zł (546,70 zł – 217,39 zł), którą zasądzono solidarnie od pozwanych na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu.

Mając na względzie powołane okoliczności, na podstawie wskazanych przepisów, orzeczono jak w sentencji wyroku.