

Sygn. akt I C 615/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Karp

Protokolant: Ewelina Świrta

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2013 r. w Kłodzku

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w B.

przeciwko H. G., W. G., T. S., E. W., J. W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej w B. na rzecz pozwanej T. S. kwotę 617,00 zł (sześćset siedemnaście złotych 00/100), solidarnie na rzecz pozwanych E. W. i J. W. kwotę 617,00 zł (sześćset siedemnaście złotych 00/100), solidarnie na rzecz pozwanych H. G. i W. G. kwotę 617,00 zł (sześćset siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 615/11

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. wniosła o wydanie nakazu zapłaty i zasądzenie od pozwanych:

- H. G. i W. G. solidarnie kwoty 2617,88 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i tytułem zwrotu kosztów procesu kwoty 617 zł

- E. i J. W. solidarnie kwoty 1623 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania 617 zł

- T. S. kwoty 1530 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i tytułem zwrotu kosztów procesu kwoty 617 zł

W uzasadnieniu Spółdzielnia wskazała, że pozwani posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali mieszkalnych, których zarządcą jest strona powodowa, ale pozwani posiadają zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych, a wobec braku ich regulowania powódz stał się konieczny i jest uzasadniony.

Sprawy przeciwko pozwany zostały wniesione trzema odrębnymi pozwami, zarejestrowane jako 3 sprawy i w każdej ze spraw Referendarz Sądowy wydał nakaz zapłaty zasądzając dochodzone kwoty.

Pozwani wnieśli w terminie sprzeciwu i w sprzeciwach od wydanych nakazów zapłaty zaskarżyli wydane nakazy w całości, zarzucili brak precyzyjnego wskazania okresu zadłużenia, a z ostrożności procesowej zgłosili zarzut przedawnienia roszczenia i zarzucili brak rozliczenia zaliczkowo uiszczanych opłat eksploatacyjnych.

W uzasadnieniu pozwani wskazali, że strona powodowa nie sprecyzowała okresu zadłużenia każdego z pozwanych z tytułu opłat eksploatacyjnych i domagają się precyzyjnego wykazania przez stronę powodową kwoty zadłużenia z rozbiorem na poszczególne okresy płatności, wpłat dokonanych przez pozwanych oraz rozliczeń za poszczególne okresy rozliczeniowe. Pozwani podnieśli, że uiszczane przez nich opłaty z tytułu kosztów zarządu, przeznaczone są na niedobory, długi, odsetki bankowe powódki, pozwani w sposób należyty wywiązują się z płatności na rzecz spółdzielni, a strona powodowa nie posiada i nie stosuje zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wymaganych Statutem Spółdzielni.

Strona powodowa, ustosunkowując się do wniesionych sprzeciwów w złożonych pismach procesowych podtrzymała swoje roszczenia, a pozwani w kolejnych pismach procesowych podtrzymali swoje stanowisko w przedmiocie oddalenia powództwa w całości, podnosząc, że powódka, jak wynika z treści jej pisma uważa się za nie zobowiązana do przedstawiania rozliczeń za poszczególne okresy rozliczeniowe w odniesieniu do nieruchomości pozwanych, a z chwila ustanowienia odrębnej własności lokali Spółdzielnia jest zobowiązana prowadzić odrębną ewidencję kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, jak i ewidencje pożytków i innych przychodów tej nieruchomości, jak wynika z jej Statutu.

Zarządzeniem z dnia 5 września 2011 roku na zasadzie art. 219 k.p.c. sprawy pozwanych zostały połączone celem łącznego rozpoznania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani H. i W. G. są od 21 grudnia 2007 roku właścicielami lokalu nr (...) położonego w B. przy ul (...) oraz udziału w gruncie i współwłasności budynku. Pozwani E. i J. W. są od 16 maja 2008 roku właścicielami lokalu nr (...) położonego w B. przy ul. (...) oraz udziału w gruncie i współwłasności budynku. Pozwana T. S. jest od dnia 15 października 2008 roku współwłaścicielką lokalu nr (...) położonego w B. przy ul. (...) oraz udziału w gruncie i współwłasności budynku. Budynki, w których znajdują się lokale pozostają w zarządzie strony powodowej- Spółdzielni Mieszkaniowej w B..

Dowód:

- akt notarialny k- 10-15
- akt notarialny K-84-86
- akt notarialny K- 118-120
- postanowienie k- 12

Pozwani wezwani zostali przez Spółdzielnię do zapłaty różnych kwot tytułem zadłużenia konta czynszowego. Wezwania skierowane do pozwanych przez stronę powodową nie zawierały wyliczeń, stawek ani wskazania okresu wyliczonego zadłużenia.

Dowód:

- pisma k- 17, 88,122

Pozwani zwracali się do Strony powodowej o wskazanie zmniejszonej stawki eksploatacyjnej swoich mieszkań w związku z wyodrębnieniem ich lokali.

W związku z brakiem odpowiedzi pozwani sami dokonali korekty kosztów i zwrócili się o przesłanie wymiaru kosztów dotyczącego ich lokali, wskazując stronie powodowej na brak kalkulacji kosztów i konieczność przedstawienia stanu funduszu remontowego.

Dowód;

- pisma K- 29, 100, 101, 146, 147, 209-223

- statut K- 102-104

Sąd zawiesił postępowanie w przedmiotowej sprawie do czasu prawomocnego zakończenia sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w B.o sygnaturze (...)i podjął je po prawomocnym zakończeniu wskazanej sprawy wyrokiem oddalającym powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej w B..

Powołana w sprawie (...)roku biegła sądowa M. W.sporządziła opinię dotyczącą podobnej sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w B.. W toku sporządzania opinii biegła miała problemy z uzyskaniem niezbędnej dokumentacji księgowej, a strona powodowa składała dodatkowe pytania do biegłej dotyczące definicji pojęć kosztów i obowiązków Spółdzielni w przedmiocie prowadzenia rozliczeń odrębnie dla każdej nieruchomości. Na podstawie dokumentów przedstawionych przez stronę powodową i na podstawie wiedzy fachowej biegła nie wskazała faktycznego zadłużenia pozwanego ani prawidłowości naliczeń za poszczególne okresy, ale dokonała wyliczeń hipotetycznych, bowiem strona powodowa nie przedłożyła biegłej stosowanego w spółdzielni spójnego klucza podziału kosztów zaksięgowanych na kontach kosztowych w księgach rachunkowych spółdzielni na poszczególne nieruchomości. Biegła wskazała, że strona powodowa nie przedłożyła również dokumentu (...), w której winien być opisany funkcjonujący w Spółdzielni model podziału kosztów, opis systemów informatycznych, w których dokonywano działań księgowych i ich wzajemne powiązanie. Biegła ustaliła prawdopodobny model ewidencji i podziału kosztów na poszczególne nieruchomości na podstawie licznych analiz i rozmów telefonicznych z byłą główną księgową strony powodowej. Biegła wskazała, że rozróżnienie kosztów eksploatacji nieruchomości od kosztów utrzymania nieruchomości w ewidencji kosztów prowadzonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w B.nie funkcjonuje, co oznacza, że strona powodowa nie grupuje kosztów w ramach kosztów dotyczących utrzymania nieruchomości osobno i jej eksploatacji osobno. Biegła wskazała, że uchwały w okresie od dnia 1 grudnia 2007 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej w B.dotyczą właściciela nie będącego członkiem spółdzielni, związane są z użytkowaniem lokali, co do zasady określa je art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jednakże biegła nie otrzymała od strony powodowej informacji, czy uchwały nie zostały zaskarżone. Ponadto biegła podniosła, że Spółdzielnia obowiązana była i nadal jest obowiązana do:

- 1) prowadzenia ewidencji przychodów i kosztów, jak również pożytków, dotyczących poszczególnych nieruchomości, odrębnie dla każdej z nich;
- 2) dokonywanie rozliczeń przychodów i kosztów, dotyczących danej nieruchomości w okresach roku kalendarzowego;

Dowód:

- pismo biegłej K- 236

- akta(...)pisma SM K- 105-106

- akta (...)pisma biegłej K- 111, 115, 116, 117-120

- Akta (...)opinia uzupełniająca i protokół K- 586-587

- akta (...)opinia pisemna z listopada 2011 roku sporządzona przez biegłą z zakresu rachunkowości, księgowości i płac mgr M. W.k. 129 - 417;

Wnioski opinii pisemnej biegłej księgowej w wymienionej sprawie(...)oraz treść opinii uzupełniającej pisemnej i ustnej, potwierdzają dokonanie przez biegłą wyliczeń hipotetycznych na podstawie stawek zawartych w obowiązujących w SM w B.uchwałach, a nie zaskarżonych. Biegła nie otrzymała od Spółdzielni Mieszkaniowej w B.konkretnej informacji ani zestawienia kosztów, z których mogłaby matematycznie wyliczyć kalkulacje stawki na lokal pozwanego, natomiast dokonując w opinii wyliczeń hipotetycznych wskazała pozycje wynikające z oświadczeń głównej księgowej podlegające wyłączeniu z podstawy kalkulacji stawki- podatek od nieruchomości i gruntowy. Biegła

nie dokonała analizy czy dany koszt był prawidłowo przypisany do nieruchomości będącej własnością pozwanego bo taka analiza powinna się znaleźć na końcowym etapie analizy zasadności i prawidłowości kalkulowania stawki na zarządzanie, a analiza była niemożliwa ze względu na brak dokumentacji u strony powodowej udostępnionej biegłej. Zgodnie ze sztuką księgową rozliczenia, jeśli były prowadzone, a dotyczyły lat ubiegłych, winny być prowadzone w formie ksiąg pomocniczych i dostępne w każdym momencie, zatwierdzone i poświadczone podpisem. Biegła opierając się na ustawie o rachunkowości żądała takich dokumentów, ale ich nie otrzymała.

Na mocy art. 128 Statutu, Spółdzielnia powinna sporządzać rozliczenia za okres roczny, począwszy od sprzedaży pierwszego lokalu. Biegła nie otrzymała od strony powodowej polityki rachunkowości. Strona powodowa ewidencji nie dołączyła do akt ani nie okazała biegłej, wskazując, że dokumentacji nie przekazano biegłej ze względu na nieprawidłowe wypełnianie obowiązków przez poprzednią Główną Księgową Spółdzielni (...).

Dowód:

- akta (...)opinia Biegłej na rozprawie K- 586-587 ,
- akta (...)opinia pisemna z listopada 2011 roku K 129 - 417;
- pismo K- 263

Poprzednia Księgową Spółdzielni Mieszkaniowej w B. A. P. została zwolniona 21 maja 2012 roku. W Spółdzielni nastąpiła także zmiana Prezesa Zarządu i Zarządu Spółdzielni.

Dowód:

- akta (...)protokół K- 586-587

Obecna Księgową Spółdzielni (...) nie otrzymała dokumentów od poprzedniej księgowej i nie widziała nigdy ewidencji w formie papierowej, która powinna być sporządzana raz w roku. Aktualna Główna Księgową strony powodowej nie wie czy poprzednia księgowa prowadziła ewidencję. Za lata przed rokiem 2012 nie ma rozliczeń osób będących i nie będących członkami Spółdzielni.

Dowód;

- postanowienia K- 195, 240
- pismo k- 263i opinia K- 268-271
- zeznania świadka A. K. K- 296-297

Pozwani nie otrzymali dotychczas żadnych rozliczeń od powodowej Spółdzielni ani kalkulacji kosztów, o której sporządzenie się zwracali.

Dowód;

- przesłuchanie pozwanych K- 297

Wniosek dowodowy o powołanie w sprawie biegłego księgowego został oddalony z uwagi na nie złożenie także w tej sprawie od dnia jej wniesienia do dnia jej zakończenia, pomimo wezwań i zobowiązań Sadu, dokumentów niezbędnych biegłemu księgowemu do oceny roszczeń, kosztów i analizy rachunkowej.

Dowód:

- protokół K- 296-297

Sąd zważył:

Powództwo opierało się na przepisach Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 4. 1 i 4.4 ), zgodnie z którymi: "Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. 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."

W przedmiotowej sprawie interpretacja wskazanej Ustawy przy uwzględnieniu Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w B., treści przesłuchania stron i świadka Głównej Księgowej oraz dowodów z akt innych spraw z powództwa tej samej Spółdzielni oraz dokonanych w nich ustaleń uzasadnia oddalenie powództwa.

W związku z brzmieniem uregulowań zawartych w zdaniu drugim art. 4 ust. 4 u.s.m., w wersji nadanej przez nowelizację z 14 czerwca 2007 r., obowiązki członków dotyczą wszelkich nieruchomości w całości stanowiących własność spółdzielni, a obowiązki właścicieli lokali, którzy nie są członkami dotyczą tylko tych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Koszty zarządu nieruchomością wspólną (koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej) opłacane przez właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni (w tym przez każdego z nich w ułamkowej części proporcjonalnej do udziału we własności nieruchomości wspólnej) są mniejsze, gdy z ich nieruchomości wspólnej osiągnane są przychody lub pożytki, które służą, zgodnie z art. 5 u.s.m., pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a jeżeli byłyby większe od tych wydatków, to nadwyżkę dzieli się pomiędzy właścicieli lokali w proporcji do ich udziałów we własności nieruchomości wspólnej, gdyż stanowi ona ich wspólną własność.

Brzmienie art. 4 ust. 2 oraz art. 6 ust. 3 u.s.m., jakie zostało nadane tym przepisom nowelizacją u.s.m. z 3 czerwca 2005 r., stworzyło możliwość pobierania od członków spółdzielni, którzy są właścicielami lokali wpłat na fundusz remontowy spółdzielni oraz nałożyło na właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni dodatkowy obowiązek wnoszenia wpłat na fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych. Nowelizacja u.s.m. z czerwca 2007 r. usunęła z treści art. 4 ust. 2 u.s.m. postanowienia dotyczące możliwości pobierania wpłat na fundusz remontowy, ale nie zlikwidowała opisanych w art. 6 ust. 3 u.s.m. obowiązków w zakresie wpłacania na fundusz remontowy przez wszystkich członków oraz niebędących członkami właścicieli lokali i w świetle przedstawionego stanu prawnego właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Nadto są zobowiązani 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, z tym zastrzeżeniem, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej i uiszczają opłaty na fundusz remontowy.

W świetle tych reguł rozliczenia opłat dokonywane bez kalkulacji obowiązujących stroną powodową uznać należy za wadliwe bowiem wykonane zostały bez wskazania jakie konkretne nieruchomości wchodzi w podstawę wymiaru należnej opłaty, co pozostaje w sprzeczności z przytoczonymi uregulowaniami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem.

Spółdzielnia w kategorii "koszty zarządu nieruchomością" obciążała wszystkich właścicieli nieruchomości w sposób jednakowy bez względu na rodzaj tytułu prawnego do lokalu oraz status prawny lokatora względem samej spółdzielni, w zasadzie zupełnie pomijając podstawowe ustawowe kryterium powiązania obowiązku partycypacji w kosztach zarządu z nieruchomością, w której znajduje się dany lokal oraz udziałem jakim legitymuje się zobowiązany właściciel, w rzeczy wspólnej. Wszelkie wydatki kryjące się w zestawieniach spółdzielni pod pozycją koszty zarządu nieruchomością mogły i powinny być odnoszone odrębnie do każdej nieruchomości, w której istnieją wyodrębnione lokale, o czym wprost stanowi art. 4 ust.41. Ustawy, wskazując: " Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;

2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. "

Obowiązkiem Spółdzielni było stworzenie dla każdej z nieruchomości pozwanych ewidencji i przyporządkowaniu określonych wydatków do danej nieruchomości, spółdzielnia winna określić także wysokość opłat, aktualnych dla nieruchomości wspólnej, co zapobiegłoby ujmowaniu wydatków w sposób globalny dla całego zasobu, a co za tym idzie obciążaniu (pamiętając że przeliczenie następowało najczęściej na metraż lokalu w zestawieniu z całą powierzchnią użytkową zasobu) właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni kosztami jej funkcjonowania jako całości.

Ścisłe przestrzeganie przy kalkulacji wysokości opłaty powoływanych wielokrotnie kryteriów z art. 4 ust. 4 i 5 ust. 1 u.s.m. / Art. 5. 1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej."/ ma istotne znaczenie także w kontekście nie przewidzianego przez prawo spółdzielcze rozliczenia ich po upływie okresu rozliczeniowego, co ma miejsce w typowych wspólnotach mieszkaniowych, gdzie środki przekazane na wspólnotę pozostają własnością jej członków oraz braku konieczności akceptacji za strony właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni składu osobowego jej organów, sprawujących zarząd należącymi do nich nieruchomościami.

W powołanej w ustaleniach stanu faktycznego sprawie(...)Biegła z zakresu księgowości nie otrzymała od Spółdzielni Mieszkaniowej w B.konkretnej informacji ani zestawienia kosztów, z których mogłaby matematycznie wyliczyć kalkulacje stawki na lokal pozwanego, natomiast dokonując w opinii wyliczeń hipotetycznych wskazała pozycje wynikające z oświadczeń byłej już głównej księgowej podlegające wyłączeniu z podstawy kalkulacji stawki- podatek od nieruchomości i gruntowy. Biegła nie dokonała analizy czy dany koszt był prawidłowo przypisany do nieruchomości będącej własnością pozwanego bo taka analiza powinna się znaleźć na końcowym etapie analizy zasadności i prawidłowości kalkulowania stawki na zarządzanie. Taka analiza była niemożliwa ze względu na brak dokumentacji u strony powodowej udostępnionej biegłej.

Ten sam brak dokumentacji i kalkulacji dotyczącej lokali pozwanych występuje w przedmiotowej sprawie i wynika z zeznań świadka aktualnej Głównej Księgowej SM w B. A. K.. Świadek wskazała na rozprawie 26 lutego 2013 roku, że nie otrzymała dokumentów od poprzedniej księgowej i nie widziała nigdy w formie papierowej ewidencji, która powinna być sporządzana raz w roku..

Aktualna Główna Księgowa strony powodowej nie wie czy poprzednia księgowa prowadziła ewidencję, jednak wie, że za lata przed rokiem 2012 nie ma rozliczeń osób będących i nie będących członkami Spółdzielni.

Na podstawie tych ustaleń, Sad uznał, że nawet biegła z dziedziny księgowości i rachunkowości nie byłaby w stanie dokonać obliczenia faktycznego zadłużenia pozwanych, mogłaby tylko dokonać wyliczeń w sposób hipotetyczny, podobnie jak w sprawie(...)jednakże nie dałoby to podstawy matematycznego wyliczenia należności, wobec braku prawidłowo prowadzonych dokumentów księgowych, kalkulacji, ewidencji i polityki rachunkowości.

Ustalony stan faktyczny, po raz kolejny uzasadnia odwołanie poprzedniego Zarządu oraz Głównej Księgowej i wskazuje na brak wypełniania przez stronę powodową obowiązków nałożonych cytowanymi przepisami Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statutem i pozwala na uzasadnione przyjęcie, że wskazane uchybienia nie pozwalają na uwzględnienie żądań pozwu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.