

Sygn. akt I C 85/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2014 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Izabela Kosińska – Szota

Protokolant Lucyna Kazimierzuk

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2014 r. w Kłodzku na rozprawie

sprawy z powództwa S. M.w B.

przeciwko D. K. i J. K. (1)

o zapłatę 2 241,75 zł

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej S. M. w B. solidarnie na rzecz pozwanych D. K. i J. K. (1) kwotę 617 (sześćset siedemnaście zł) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 85/12

UZASADNIENIE

Powodowa S. M. w B. wniosła o zasądzenie od pozwanych D. K. i J. K. (1) kwoty 2 241,75 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem opłat związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, do którego pozwani posiadają tytuł prawny, położonego w B. przy ul. (...) (kwota 2 070,27 zł tytułem należnych opłat według stanu na dzień 9 czerwca 2011 r. i kwota 171,48 zł tytułem odsetek ustawowych).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwani wnieśli o oddalenie powództwa zarzucając brak precyzyjnego wskazania okresu zadłużenia pozwanych i brak rozliczenia zaliczkowo uiszczanych opłat eksploatacyjnych, ponadto podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia. Pozwani wskazali, że powodowa Spółdzielnia obciąża ich kosztami zarządzania niezgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwani zarzucili ponadto, że kwoty uiszczane tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przeznaczone są przez powódkę na środki na spłatę kredytów i odsetek od kredytów oraz innych kosztów powódki, niezwiązanych z nieruchomościami pozwanych. Pozwani wskazali też na obowiązujący Statut S. M. w B. podnosząc, że zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a zasady rozliczania tychże kosztów określone są przez Radę Nadzorczą, a rozliczenie to dokonywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości. Pozwani podnieśli także, że spółdzielnia obowiązana jest prowadzić odrębną ewidencję kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, jak i ewidencję pożytków i innych przychodów z tej nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 12 października 2011 r. strona powodowa wskazała, że dochodzone przeciwko pozwany roszczenie dotyczy zadłużenia z tytułu opłat na pokrycie kosztów zarządzania za okres od dnia 1 marca 2010 r. do dnia 9 czerwca 2011 r. Pozwani na dzień 1.04.2010 r. zalegają z opłatą w kwocie 476,64 zł i od tego momentu zadłużenie stale ulegało zwiększeniu, a zarzut przedawnienia roszczenia jest nieuzasadniony. Treść wydruku kartoteki czynszowej,

zdaniem powoda, pozwala na ustalenie w każdym miesiącu wysokości należnych opłat – pozycja „czynsz“, wysokości dokonanych wpłat – pozycja (...) oraz zadłużenia – pozycja „Saldo-winien“. Również w oparciu o wydruk można ustalić wysokość odsetek ustawowych, które naliczane były od rosnącego zadłużenia przez program komputerowy wg obowiązującej stawki.

Strona powodowa podała, że pozwani zobowiązani byli do uiszczania opłat dla lokali wyodrębnionych na podstawie obowiązujących w tym okresie, uchwał Rady Nadzorczej powodowej Spółdzielni: Nr (...) - obowiązująca w okresie od 1.04.2010 r. do 30.11.2010r i Nr (...). Strona powodowa wskazała, że pozwani omyłkowo przyjęli, że rozliczenie następuje w oparciu o ustawę o własności lokali, gdy tymczasem w okresie powstałego zadłużenia nieruchomości przy ul. (...)w B.nie funkcjonowała jako wspólnota mieszkaniowa i w związku z tym rozliczenia dokonywane były na zasadach spółdzielczych, które nie przewidują obowiązku sporządzania rozliczeń okresowych dla każdej nieruchomości. Ewidencja ta prowadzona była w ten sposób, że dany koszt dzielony był wg metrów kwadratowych powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych i przypisany proporcjonalnie do danej nieruchomości. Strona powodowa wyjaśniła, że wpływająca do (...)faktura, określająca zbiorczo koszty poniesione na wszystkie nieruchomości powoda, np. faktura dotycząca wywozu nieczystości stałych, to koszty te są rozkierowane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej. Zarówno wpływy uzyskiwane od właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych w danej nieruchomości, jak i koszty, poniesione na tej nieruchomości, były ewidencjonowane w okresie rozliczeniowym jednego roku. Po zamknięciu roku ustalana była nadwyżka przychodów nad kosztami, ewentualnie niedobór, i przechodzą one do rozliczenia na rok kolejny. Powodowa (...)podała, że w przypadku ustalania nowej stawki opłat, odrębnie dla każdej nieruchomości przedstawione są lokatorom wymiary czynszowe wraz z kalkulacją nowej stawki. Nowa stawka ustalana jest na podstawie poniesionych kosztów na danej nieruchomości i podawana do wiadomości lokatorów w drodze odrębnego pisma wraz z podaniem w/w kosztów i uzasadnieniem. Ponadto strona powodowa wniosła o zawieszenie postępowania lub odroczenie rozprawy do czasu sporządzenia opinii biegłego z zakresu księgowości w sprawie tut. Sądu sygn. akt (...)z powództwa S. M. w B.przeciwko W. W., która to sprawa obejmuje roszczenie o zapłatę opłat za okres od 1 maja 2008r. do 30 listopada 2010r. Opłaty te były ustalane na podstawie tych samych zasad oraz uchwał Rady Nadzorczej, co w niniejszej sprawie.

W piśmie procesowym z dnia 25.10.2011 r. strona powodowa sprecyzowała, że dochodzone od pozwanych należności obejmują opłaty czynszowe, na które składają się: opłata na pokrycie kosztów zarządzania określona w w/w uchwałach Rady Nadzorczej, oraz opisane w tych uchwałach składniki rozliczane indywidualnie, tj. fundusz remontowy, koszty co i cwu, zużycie wody i ścieków, wywóz nieczystości stałych i konserwacja domofonów oraz odsetki ustawowe.

Na rozprawie w dniu 14 listopada 2011 r. pełnomocnik strony powodowej podtrzymał wniosek o zawieszenie postępowania z uwagi na dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w sprawie (...)wskazując, że opinia w tamtej sprawie określi czy rozliczenie i stosowane zasady przez stronę powodową są prawidłowe.

W piśmie procesowym z dnia 19 grudnia 2011 r. pozwani podtrzymali dotychczasowe stanowisko wskazując nadto, że biegła sądowa w opinii wydanej w sprawie tut. Sądu sygn. (...)potwierdziła stanowisko pozwanych o obowiązkach powodowej (...)corocznego ustalania tzw. wyniku finansowego na nieruchomości, tj. wartości poniesionych kosztów do osiągniętych w danym roku przychodów, jak również obowiązek uwzględniania tegoż wyniku w kalkulacji wysokości zaliczki na następny okres rozrachunkowy. Pozwani podnieśli, że strona powodowa nie wyjaśniła katalogu kosztów, wchodzących do podsatwy kalkulacji stawki na pokrycie kosztów zarządzania, w okresie objętym pozwem. Zarzucili, że powodowa Spółdzielnia, zgodnie z opinią biegłej, obciążała właścicieli lokali, nie będących członkami (...), kosztami eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, nie przeznaczonego do ich wspólnego korzystania. Wskazali, że (...) nie prowadziła ewidencji przychodów z zaliczek na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości odrębnie dla każdej z nieruchomości pozwanych. Pozwani kwestionowali wysokość dokonywanych przez stronę powodową podwyżek wysokości zaliczkowo uiszczanych kosztów zarządu, opłat za wywóz śmieci i opłat na fundusz remontowy, domagając się od powoda szczegółowego rozliczenia i kalkulacji nowych opłat, czego dotychczas nie otrzymali. Wobec tego, nadal płacili za te świadczenia wg dotychczasowej wysokości. Podnieśli, że ciężar udowodnienia zasadności

zmiany wysokości opłat spoczywał na spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie, a kolejne zmiany wysokości opłat, dokonywane przez powoda, nie odpowiadały tym wymogom.

Na rozprawie w dniu 23 stycznia 2012 r. Sąd zawiesił postępowanie.

W piśmie procesowym z dnia 04.03.2013r. pozwani zarzucili, że rozliczenia opłat, dokonywane przez S., bez stosownej kalkulacji, są wadliwe. Wykonane zostały bez wskazania, jakie konkretne nieruchomości wchodziły w podstawę wymiaru należnej opłaty, co pozostaje w sprzeczności z uregulowaniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powodowa(...), w kategorii „koszty zarządu nieruchomością“ obciąża wszystkich właścicieli nieruchomości w sposób jednakowy, bez względu na rodzaj tytułu prawnego do lokalu oraz status prawny lokatora względem samej spółdzielni, zupełnie pomijając podstawowe ustawowe kryterium powiązania obowiązku partycypacji w kosztach zarządu 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“ powinny być odnoszone odrębnie do każdej nieruchomości, w której istnieją wyodrębnione lokale. Obowiązkiem S. było stworzenie dla nieruchomości pozwanych ewidencji przyporządkowanie określonych wydatków do danej nieruchomości. Spółdzielnia powinna także określić wysokość opłat, aktualnych dla nieruchomości wspólnej, co zapobiegłoby ujmowaniu wydatków w sposób globalny dla całego zasobu, a co za tym idzie obciążaniu (bo przecież przeliczenie następowało na metraż lokalu w zestawieniu z całą powierzchnią użytkową zasobu) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni kosztami jej funkcjonowania jako całości. Pozwani wskazali, że to na stronie powodowej spoczywa ciężar udowodnienia faktu, z którego ta strona wywodzi skutki prawne, a strona powodowa nie wykazała, co składa się na dochodzoną pozwem kwotę. Zarzucili, że kartoteka czynszowa, jako dokument prywatny, nie może być samodzielną wiążącą podstawą do obciążania pozwanych kosztami, związanymi z eksploatacją i utrzymaniem, zajmowanych przez nie lokali. Podnieśli, powodowa spółdzielnia nie przedstawiła im kalkulacji wysokości opłat.

W piśmie procesowym z dnia 6 maja 2013 r. strona powodowa wniosła ponownie o zawieszenie postępowania lub odroczenie rozprawy ze względu na dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w sprawie (...) podnosząc, iż roszczeni w tamtej sprawie obejmuje opłaty za lata 2009 i 2010, które były ustalane na podstawie tych samych zasad oraz uchwał Rady Nadzorczej, co w niniejszej sprawie, w związku z czym opinia biegłego niewątpliwie będzie miała istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy.

W dniu 14 października 2013 r. Sąd zawiesił postępowanie na zgodny wniosek stron.

Powództwa S. M.w B.skierowane przeciwko innym pozwany o sygn. akt (...)o zapłatę z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego, oparte na tożsamym stanie faktycznym i prawnym, zostały oddalone na podstawie prawomocnych wyroków Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 8 maja 2012r. ((...)), z dnia 6 listopada 2012r. ((...)) i z dnia 18 czerwca 2013r. ((...)).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana D. K.nabyła wraz z mężem J. K. (2)w czasie trwania związku małżeńskiego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w B.przy ul. (...). W dniu 25 lutego 2008 r. strona powodowa i pozwana D. K.zawarły umowę o przeniesieniu na rzecz pozwanych prawa współwłasności działki gruntu nr (...)/` w udziale (...)części oraz prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...).

Dowód:

- akt notarialny – k.10 – 12

Pozwana zwróciła się do zarządu strony powodowej o ścisły nadzór nad ponoszonymi kosztami w administrowaniu i eksploatacji części wspólnych wskazując, że jako właścicielka nie będzie pokrywała nieuzasadnionych kosztów eksploatacji dotyczących części wspólnych wykorzystywanych niezgodnie z ustawami o spółdzielniach

mieszkaniowych i własności lokali. Ponadto w odniesieniu do otrzymanego wymiaru czynszowego wskazała, że jest on nieważny na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dowód:

- pisma pozwanej z dnia 12.03.2010 r. – k.90 i 90 verte

W piśmie z dnia 9 kwietnia 2010 r. pozwana wniosła o przedstawienie kalkulacji podwyżki opłat wprowadzonych uchwałą nr (...). Ponadto wskazała, że do czasu otrzymania ekonomicznego uzasadnienia kosztów opłatę za „koszty zarządu“ będzie wносиła w dotychczasowej wysokości zgodnie z art.4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dowód:

- pismo pozwanej z dnia 09.04.2010 r. – k.91

Strona powodowa uchwałą nr (...) wprowadziła z dniem 1 stycznia 2010 r. stawki opłat na pokrycie kosztów zarządzania dla administracji B.dla nieruchomości przy ul. (...)w wysokości 1,81 zł/m². Wymiar kosztów zarządzania nie obejmował składników rozliczanych indywidualnie: funduszu remontowego rozliczanego wg zł/m², koszty co i cwu rozliczanej wg regulaminu, zużycie wody i ścieków rozliczane wg ilości osób lub m³, wywóz nieczystości stałych rozliczanych wg ilości osób i konserwacja domofonów rozliczane wg złoty od lokalu. Koszty nieruchomości przy ul. (...)za okres od stycznia do października 2009 r. wyniosły razem 24 838,69 zł.

Dowód:

- uchwała nr (...) – k.42 – 43 wraz z wyszczególnieniem kosztów – k.44

Z dniem 1 stycznia 2011 r. weszła w życie uchwała nr (...), na mocy której wprowadzono stawkę na pokrycie kosztów zarządzania dla administracji B.dla nieruchomości przy ul. (...)w wysokości 1,70 zł/m². Pozostałe składniki miały być rozliczane jak w poprzedniej uchwale. Wskaznik taki wyliczono w oparciu o koszty w okresie od stycznia do czerwca 2010 r. które wyniosły 15 186,69 zł.

Dowód:

- uchwała nr (...)– k.45 – 45 wraz z wyszczególnieniem kosztów – k.47

Strona powodowa wezwała pozwanych pismem z dnia 8 czerwca 2011 r. do zapłaty kwoty 2 615,65 zł zaległych opłat eksploatacyjnych związanych z zajmowanym lokalem wskazując, że na powyższą kwotę wyliczoną na dzień 1 maja 2011 r. składa się należność główną w kwocie 2 463,41 zł i odsetki ustawowe za zwłokę w kwocie 152,24 zł.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 08.06.2011 r. z potwierdzeniami odbioru – k.14 i 15

Pozwani w odniesieniu do wezwania podnieśli, że ich zdaniem żądania S.są bezzasadne, ponieważ różnice pomiędzy wnoszonymi przez nich wpłatami a ewidencją spółdzielni są prawdopodobnie wynikiem braku przedstawiomych stosownych kalkulacji do wnoszonych przez pozwanych pism odnośnie podwyżek kosztów, na które nie otrzymali odpowiedzi. Pozwani w tym piśmie podnieśli, że od chwili wyodrębnienia ich lokalu wszystkie koszty związane z zarządem płacą zaliczkowo, ponieważ S. nie przedłożyła stosownych kalkulacji. Pozwani dołączyli pismo innych właścicieli lokali wyodrębnionych, które wpłynęło do strony powodowej 14 grudnia 2010 r. z żądaniem przedstawienia kalkulacji uzasadniających podwyżki opłat od chwili wyodrębnienia ich mieszkań.

Dowód:

- pismo pozwanych z dnia 13.06.2011 r. – k.26
- pismo z dnia 14.12.2010 r. – k.27

Pozwani w spornym okresie nie opłacali pełnego wymiaru opłat czynszowych na rzecz S.. Pozwani kwestionowali dokonywane przez stronę powodową podwyżki wysokości zaliczkowo uiszczanych kosztów zarządu, opłat za wywóz śmieci i opłat na fundusz remontowy, domagając się od powoda szczegółowego rozliczenia i przedstawienia kalkulacji nowych opłat, których to kalkulacji nie otrzymali. Wobec tego, nadal płacili za te świadczenia opłaty w dotychczasowej wysokości. Powodowa S.naliczała pozwany opłaty, związane z korzystaniem z ich lokali, na podstawie uchwał Rady Nadzorczej S.Nr (...)z dnia 10.12.2009 r. i Nr (...)z dnia 8.09.2010 r. Bezspornym było, że na podstawie w.w. uchwał, naliczane były pozwany opłaty na pokrycie kosztów zarządzania oraz opisane w tych uchwałach składniki, rozliczane indywidualnie, tj. fundusz remontowy, koszty centralnego ogrzewania i ogrzania wody, zużycie wody i ścieków, wywóz nieczystości stałych i konserwacja domofonów, których stawki określone zostały w kolejnych uchwałach I tak: stawka funduszu remontowego, uregulowana była uchwałą Rady Nadzorczej nr (...)– obowiązującą w okresie do 31.12.2009 r. (0,66 zł/m²) i uchwałą nr (...)– obowiązującą w okresie od 1.01.2010 r. (1 zł/m²). Stawki za wodę i ścieki uregulowane zostały w uchwałach R. M. B.i taryfach (...) Sp. z o.o.w kwotach: w roku 2009 - woda 2,42 zł + VAT/m³ i ścieki 3,17 zł + VAT/m³; w roku 2010 – woda 3,38 zł brutto/m³ i ścieki 4,09 zł brutto/m³. Liczbę metrów sześciennych, przyjętych do zaliczki, określał każdorazowo lokator, a Spółdzielnia doliczała opłatę abonamentową w wysokości 0,01 zł w 2009r., 0,02 zł w 2010 r. Zaliczka na c.o. uregulowana została w uchwałach Rady Nadzorczej: w okresie od 1.09.2008 r. do 31.01.2010r. – Nr (...)– 3,37 zł/m², w okresie do 1.02.2010 r. do 31.08.2010r. – Nr (...)– 3,27 zł/m², w okresie do 1.09.2010r. do 31.05.2011r. – Nr (...)– 3,74 zł/m². Stawki na wywóz nieczystości stałych uregulowane były w w uchwałach Rady Nadzorczej: w okresie od 1.01.2009r. do 31.12.2009r. – nr (...)– w wysokości 8,71 zł/osobę; w okresie od 1.01.2010r. – nr (...)– w wysokości 8,58 zł/osobę. Opłata za konserwację sieci domofonowej uregulowana została uchwałą Rady Nadzorczej Nr (...)– w kwocie 1,30 zł brutto/punkt.

Dowód:

- uchwały nr (...)– k.63, 66 – 67, 68 – 69, 70, 71 - 73
- taryfy (...) sp. z o.o. na 2010 i 2011 r. – k.64 - 65
- wydruk czynszowy – k.74

Pozwani, pomimo nabycia własności odrębnej własności lokalu, nadal byli obciążani opłatami czynszowymi w takim samym, jak dotychczas, wymiarze, którymi były koszty eksploatacji i utrzymania ich nieruchomości oraz koszty ogólne zarządu spółdzielni. Pozwani nie płacili pełnej opłaty czynszowej za lokal mieszkalny. Rozliczenie opłat eksploatacyjnych jest dokonywane w ten sposób iż pozwani winni wnieść opłat zgodnie z naliczeniem opłaty i jeśli jest niedobór to po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za poprzedni rok w planie rzeczowo – finansowym na następny rok następuje korekta do planu i dotyczy podwyżki opłat.

Dowód:

- zeznania świadka A. K. – k.213 – 214

W uzasadnieniu wyroku z dnia 16 stycznia 2014 r. wydanego w sprawie (...)wskazano, że pozwani w spornym okresie byli obciążani przez S.opłatami eksploatacyjnymi na tych samych zasadach, co członkowie powodowej S.i osoby, niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, z tą różnicą, że za lokal członka Spółdzielnia naliczała i odprowadzała podatek od nieruchomości, doliczając go do opłaty eksploatacyjnej. Kalkulacja stawki na pokrycie kosztów zarządzania dla nieruchomości pozwanych była naliczana zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1¹ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W kalkulacji tej nie wystąpiły koszty, o których mowa w art. 4 ust. 5 tej ustawy. Uchwały, na podstawie których powodowa S.naliczała pozwany w spornym okresie

opłaty, związane z korzystaniem z ich lokali, dotyczyły całego zasobu S.. Członkowie S., jak również osób, którym przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali, w tym samym okresie byli obciążani tymi samymi opłatami, co pozwani (z wyjątkiem podatku od nieruchomości). Sposób kalkulacji stawki na pokrycie kosztów zarządzania w całej S.był taki sam.

Dowód:

- wyrok Sądu Rejonowego w Kłodzku z uzasadnieniem w sprawie (...)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Przepisy art.4 ust.1 – 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz.1222 – dalej powoływana jako u.s.m.) statuują pięć grup podmiotów obowiązanych do uiszczania określonych w tych przepisach opłat, które stanowią: członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali, członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu i właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni.

Spór w niniejszej sprawie dotyczył zasad ustalania opłat, które winni wnosić do powodowej S. pozwani D.i J. K. (1)w odniesieniu do przysługującej im odrębnej własności loakli.

Przeprowadzone dowody z dokumentacji strony powodowej, zeznań świadka A. K.oraz wyroku z dnia 16 stycznia 2014 r. wraz z uzasadnieniem wydanym w podobnej sprawie o sygn. akt (...)wskazują jednoznacznie, że powodowa S.dokonywała ustalania opłat w oderwaniu od przepisów art.4 ust. 1 – 6 powołanej wyżej ustawy. W istocie z przeprowadzonych dowodów nie wynika, jakiego typu lokale położone są w budynku przy ul. (...)w B.. Strona powodowa przedłożyła dwie uchwały R. N. S. M.w B.dotyczące opłat na pokrycie kosztów zarządzania dla lokali wyodrębnionych dla administracji B.nr (...)obowiązującą w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. i uchwałę nr (...) obowiązującą od 1 stycznia 2011 r. Zatem już z ich treści nie wynika różnicowanie dotyczące właścicieli lokali odrębnych będących członkami i niebędących członkami spółdzielni. Strona powodowa w uzasadnieniu pozwu nie wskazała też w istocie, do której grupy podmiotów zakwalifikowała pozwanych, tak by móc w sposób jednoznaczny określić zakres wnoszonych przez nich opłat, lecz w toku postępowania w pismach procesowych podawała, że pozwani są właścicielami lokalu niebędącymi członkami i sprawy w odniesiu do których wносиła o zawieszenie dotyczą tych samych stanów faaktycznych.

Celem wykazania, że pozwani byli obciążani wyłącznie kosztami dotyczącymi właściciela lokalu, niebędącego członkiem spółdzielni, na co wskazywała strona powodowa, braku pożytków z nieruchomości wspólnej w okresie powstałego zadłużenia, oraz, że powód prowadził rozliczenie dochodów i kosztów odrębnie dla każdej z nieruchomości pozwanych, Sąd – na wniosek strony powodowej – zmienił postanowienie dowodowe i dopuścił dowód z zeznań świadka A. K.– głównej księgowej powodowej S., mimo że pierwotnie go oddalił. Z zeznań tego świadka wynika, że każdy składnik opłat czynszowych powinien być rozliczany przez S. raz na rok. Świadek nigdy nie widziała rozliczeń opłat czynszowych za okres sporny, więc nie była w stanie stwierdzić czy powstały nadwyżki, czy niedobory. Wskazała, że rozliczenie jak na k.159 jest prawidłowym rozliczeniem dla wszystkich form użytkowania mieszkań. Podała, że nie wie, czy pozwani otrzymywali jakieś rozliczenia. W kontekście tych zeznań stwierdzić należy, że w żaden sposób nie odnoszą się do istoty sporu w niniejszej sprawie. Świadek nie odniosła się do przepisu art.4 ust. 4 ¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów, o których mowa w ust. 1 – 2 i 4, 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. Tymczasem rozliczenie k.159 nie odnosi się w żadnym stopniu do funduszu remontowego.

W spornym okresie pozwani – jako właściciele swojego lokalu mieszkalnego, nie będąc zarazem członkami powodowej S., na co wskazywała strona powodowa w pismach i główna księgową w zeznaniach - mieli obowiązek, zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, uczestniczenia w pokrywaniu kosztów, związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali i nieruchomości wspólnej oraz nieruchomości, przeznaczonej do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym budynku lub osiedlu.

Tymczasem, jak wynika z zeznań świadka A. K. i wyroku z dnia 16 stycznia 2014 r. wraz z uzasadnieniem w sprawie (...), S. obciążała pozwane opłatami na tych samych zasadach, co członków spółdzielni i osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Zatem, S. – niezgodnie z powołaną ustawą – obciążała pozwanych poza kosztami, związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokale, także kosztami, związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie S. (całego zasobu). Jak wynika z uzasadnienia powołanego wyroku z 16 stycznia 2014 r., w opinii biegły sądowy L. F. (1) wskazał, że kalkulacja stawki na pokrycie kosztów zarządzania dla nieruchomości była naliczana zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1¹ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazać wypada, że w przedmiotowej sprawie, zarówno powodowa S., jak i pozwani podnosili, że opinie w sprawie (...) ma wpływ na wynik niniejszej sprawy, a z uwagi na wysokie koszty opinii wniesli o zawieszenie niniejszego postępowania, do czasu zakończenia sprawy tejże sprawy, by posiłkować się opinią w rozstrzyganej sprawie co do stosowanych zasad w zakresie rozliczania kosztów przez powodową spółdzielnię (podobnie było z zawieszeniem niniejszej sprawy ze względu na opinię w sprawie (...)). Pozwani w spornym okresie byli właścicielami lokalu i do nich stosuje się przepis art. 4 ust. 4 u.s.m. Przepis art. 4 ust. 1¹ u.s.m. odnosi się zaś do osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i ich ustawowy obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości jest szerszy, niż w przypadku pozwanych.

Przepis art. 4 ust. 1 u.s.m. nakłada na członka dwa rodzaje obowiązków. Ma on przede wszystkim pokrywać taką część kosztów, związanych z utrzymaniem i eksploatacją jego nieruchomości, jaka pozostaje w proporcji do jego lokalu (do którego ma spółdzielcze prawa). Chodzi tu więc o opłaty, nazywane zwyczajowo eksploatacyjnymi, ale związane tylko z tą nieruchomością, w skład której wchodzi lokal, używany przez członka. Opłaty te pokrywają zarówno koszty eksploatacji i utrzymania lokalu, używanego bezpośrednio przez danego członka, jak i koszty eksploatacji i utrzymania pozostałych części nieruchomości, o ile oczywiście koszty te nie są pokrywane bezpośrednio przez użytkowników lokali w oparciu o umowy zawarte przez nich z dostawcami usług, lecz są pokrywane za pośrednictwem spółdzielni. Oprócz tego członek spółdzielni, dysponujący spółdzielczym prawem do lokalu, uczestniczyć ma w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem innych nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni. Członkowie spółdzielni, którzy są właścicielami lokali, mają takie same obowiązki z zakresu pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej, jak w przypadku osób - członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Właściciel lokalu, będący dodatkowo członkiem spółdzielni ma, zgodnie z art. 4 ust. 2 u.s.m., obowiązek: uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczyć w wydatkach, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Jednakże w spornym okresie pozwani byli właścicielem odrębnego lokalu i jednocześnie nie byli członkami S., co w ogóle nie znalazło odzwierciedlenia w wymiarze opłat naliczanych przez S.. Z zeznań świadka A. K., jak i uzasadnienia wyroku z dnia 16 stycznia 2014 r., wynika jednoznacznie, że pozwani byli obciążani opłatami na takich samych zasadach i w tej samej wysokości, co inni „lokatorzy“, będący członkami S. i posiadający ograniczone prawa do lokali, co stoi w sprzeczności z powołanymi przepisami ustawy. W ocenie Sądu, strona powodowa winna przedstawić takie dowody, z których wynikałoby rozróżnienie opłat i pozostałych należności zwłaszcza dla grup podmiotów wskazanych w art.4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 u.s.m. Wówczas takie rozróżnienie pozwoliłoby na stwierdzenie, że księgowość prowadzona jest zgodnie z powołanymi przepisami, a strona powodowa nie miałaby żadnych trudności w przedstawieniu kalkulacji takich opłat m. in. dla pozwanych w niniejszej sprawie.

Na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia, że opłaty, których żąda od pozwanych, dotyczą kosztów, związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali i nieruchomości wspólnej oraz nieruchomości, przeznaczonej do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym budynku (art. 4 ust. 4 u.s.m.). Tymczasem z zeznań świadka, jak dokumentacji w tej sprawie wynika, że pozwani byli obciążani tymi opłatami w takim samym zakresie i wysokości, jak członkowie S., na podstawie tych samych uchwał organów spółdzielni. Tymczasem członkowie spółdzielni, jak wyżej wskazano, pokrywają koszty utrzymania wszystkich nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, a więc w większym zakresie, niż właściele lokali niebędący członkami.

Rozwiązania, dotyczące pokrywania kosztów, związanych z nieruchomością wspólną przez właścicieli lokali, przewidziane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, są analogiczne jak w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000, Nr 80, poz.903 ze zm.), dalej: u.w.l., według której każdy właściciel obowiązany jest pokryć część kosztów proporcjonalną do jego udziału we własności. Przepis art. 27 ust. 1 u.s.m. odsyła do u.w.l. w sprawach dotyczących własności lokali, które nie są uregulowane w u.s.m. Należy przyjąć, że opłaty związane z pokrywaniem kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, stanowiących odrębną własność, mają być takie same, jak w świetle u.w.l. Ponadto, gdyby jakieś koszty eksploatacji, bądź utrzymania lokalu, stanowiącego indywidualną własność członka spółdzielni, opłacane były za pośrednictwem spółdzielni (co najczęściej może dotyczyć mediów, dostarczanych do lokalu, takich jak ciepło lub woda), to właściciel zobowiązany jest, w świetle powołanego przepisu, pokryć odpowiednią część tych opłat, przypadającą na jego lokal, a należne kwoty powinien wpłacać do spółdzielni.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l., każdy właściciel lokalu ma obowiązek ponoszenia pełnych kosztów, związanych z utrzymaniem jego lokalu, oraz utrzymywania swojego lokalu w należytym stanie, a zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l., każdy właściciel lokalu jest zobowiązany do ponoszenia części wydatków i ciężarów, związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach ze wspólnej nieruchomości, zwanych kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Część ta ma być proporcjonalna do jego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej), a zatem statut spółdzielni nie może zawierać innych postanowień na ten temat, gdyż byłyby one sprzeczne z u.w.l. Należy zwrócić uwagę, że właściciele lokali zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną nie w proporcji do liczby m² powierzchni użytkowej ich lokali, jak odbywa się to w powodowej S., lecz w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Należało więc przyjąć, że koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, w rozumieniu art. 4 ust. 4 u.s.m., są tożsame z kosztami zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu u.w.l. Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążają właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części - zalicza się, zgodnie z art. 14 u.w.l.: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2) opłaty za dostawy energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3) ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości, 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

W „zwykłych“ wspólnotach mieszkaniowych na pokrycie tych kosztów, zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali uiszczają zaliczki, w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Przepis ten jednak nie działa w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych, gdyż właściciele lokali w spółdzielni mają obowiązek uiszczać opłaty w terminach, zgodnych z art. 4 ust. 6² u.s.m., tj. z góry do dnia 10 każdego miesiąca, przy czym art. 4 ust. 6² u.s.m. pozwala dodatkowo na wydłużenie tego terminu, poprzez umieszczenie w statucie odpowiedniego postanowienia na ten temat. Statut powodowej S. przewiduje termin uiszczania opłat do dnia ostatniego każdego miesiąca (§ 128).

W „zwykłych“ wspólnotach mieszkaniowych sposób ustalania i wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zależy od decyzji właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.). Wysokość miesięcznej zaliczki może być różna (ze względu na inne koszty utrzymania każdej nieruchomości) i albo wynika ona wprost z uchwały właścicieli lokali, albo z innych decyzji wspólnoty, podejmowanych w oparciu o art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l. Kwota zaliczki, jaką uiszczać powinni właściciele, powinna być ustalana w relacji do kosztów, ponoszonych na utrzymanie

nieruchomości wspólnej, gdyż pokryciu tych tylko kosztów służyć ma wpłacana przez właścicieli lokali zaliczka (art. 15 ust. 1 u.w.l.).

Taki sposób ustalania zaliczek nie ma jednak zastosowania w spółdzielniach mieszkaniowych aż do czasu, gdy w wyniku ustanowienia odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości przestanie obowiązywać u.s.m., albo podjęta zostanie uchwała, o której mowa w art. 24¹ u.s.m., albo też spółdzielnia przestanie istnieć (art. 26 ust. 1 u.s.m.). Do tego czasu, opłaty, wnoszone przez właścicieli lokali, mające służyć pokryciu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, ustalane są przez spółdzielnię w procedurach spółdzielczych. Opłaty te powinny jednak odpowiadać ponoszonym kosztom (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2007r., III CSK 439/2006, LexPolonica nr 1192703).

Obowiązki właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, różnią się od obowiązków tych właścicieli, którzy są członkami. Właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni mają, zgodnie z art. 4 ust. 4 u.s.m., tak samo, jak właściciele, będący członkami, uczestniczyć w pokrywaniu kosztów, związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Jednak ich pozostałe obciążenia finansowe na rzecz spółdzielni są inne. Zamiast uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, mają oni (od 31 lipca 2007 r.) uczestniczyć w pokrywaniu wydatków, związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby, zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Nie chodzi przy tym o wszystkie nieruchomości, przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, ale tylko te spośród nich, które są przeznaczone do korzystania przez mieszkańców ich domu lub osiedla. A zatem, oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wymienionych w art. 14 u.w.l., właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, mają opłacać także inne koszty, związane z eksploatacją i utrzymaniem niektórych nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni - tych, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, o ile w ogóle takie koszty są.

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 jednak mniejsze, gdy z ich nieruchomości wspólnej osiągnane są przychody lub pożytki. Te przychody i inne pożytki służą bowiem, 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. Niedopuszczalnym jest, wby nadwyżki przychodów, powstałe w przypadku konkretnej nieruchomości, gdzie zostały wyodrębnione lokale, służyły pokryciu wydatków całego zasobu mieszkaniowego Spółdzielni.

Opisane obowiązki właścicieli lokali w zakresie ponoszenia opłat, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, nie są jedynymi ich obowiązkami w tym zakresie. Bowiem 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., wprowadziło dodatkowy obowiązek na właścicieli lokali wnoszenia wpłat na fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej, przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje, czym są koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, ani nie rozróżnia szczegółowo pojęć "koszty eksploatacji nieruchomości" od "kosztów utrzymania nieruchomości". Oba te rodzaje kosztów są jednak bez wątpienia związane z nieruchomością i z tego względu, do kosztów takich nie można zaliczyć niczego, co nie jest związane bezpośrednio z nieruchomością.

Biorąc pod uwagę zasadę samodzielności finansowej spółdzielni mieszkaniowej, należy zatem przyjąć, że w skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wchodzi wszystkie koszty usług, dostarczanych do nieruchomości (dostawy wody, energii, odbioru ścieków, oczyszczania itp.), koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów (wraz z kosztami odpowiedniej dokumentacji i odpowiednimi kosztami administracyjnymi, opłatami lub podatkami), koszty

utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych, położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów i chodników, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty zarządzania nieruchomością, które jednak nie są tożsame ze wszystkimi kosztami funkcjonowania administracji spółdzielni (tak: Ewa Bończak-Kucharczyk, *Ibidem*).

Ponoszone przez spółdzielnię koszty, które nie są bezpośrednio związane z nieruchomościami (np. koszty procedur i postępowania wewnątrzspółdzielczego albo koszty związane z działalnością gospodarczą spółdzielni), nie mogą być pokrywane przez ogół osób, którym przysługują jakiegokolwiek prawa do lokali w zasobach spółdzielni na jednakowych zasadach, a już na pewno nie ma jakiegokolwiek uzasadnienia prawnego dla obciążania tymi kosztami właścicieli lokali, którzy nie są członkami.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało uznać za zasadne zarzuty podniesione przez pozwanych. W spornym okresie, kiedy pozwani byli właścicielami lokalu nr (...) przy ul. (...) w B., przesyłane im tzw. wymiary czynszowe nie mogą być kwestionowane jeśli odnieść je do uchwał nr (...), bowiem należności te były wyliczone w oparciu o te akty wewnętrzne spółdzielni. Strona powodowa nie zważa jednak, że uchwały te zostały podjęte przez R. N. p. S. bez jakiegokolwiek odniesienia się do przepisów art. 4 u.s.m. i wyżej powołanych rozważań. Zdaniem Sądu, spór nie dotyczył tego, czy w odniesieniu do obowiązujących uchwał, czy innych aktów wymiary czynszowe dotyczące pozwanych zostały prawidłowo wyliczone, lecz o zasady dotyczące ich ustalania w odniesieniu do obowiązujących przepisów.

Sąd podziela stanowisko pozwanych wyrażone w piśmie procesowym z dnia 4 marca 2013 r., które zasadniczo odnosi się również do opinii biegłej wydanej w innej sprawie z powództwa S. M.w B.w sprawie podobnej o sygn. (...). Ponadto stanowisko powodowej S. wyrażone w piśmie z dnia 8 marca 2013 r. dotyczące braku przekazania kompletnej dokumentacji księgowej mającej wpływ na wynik opinii, jest zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę chybione, ze względu na wyżej podniesioną argumentację, iż uchwały dotyczące opłat na pokrycie kosztów zarządzania nie odpowiadały obowiązującym przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zatem jakakolwiek by dokumentacja nie została przedstawiona, będzie obciążona niezgodnością z prawem.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwani obciążani byli opłatami „eksploatacyjnymi“ na takich samych zasadach i w tym samym zakresie, co członkowie S. nie dysponujący prawem własności do lokalu, co było niezgodne z powołanymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Bezspornym było, że pozwani – realizując swoje prawo, przewidziane w art. 4 ust. 6 (4) i 7 u.s.m. - wielokrotnie domagali się przedstawienia kalkulacji wysokości opłat, co jednak spotkało się z bezczynnością S.. Wbrew ustawowemu obowiązkowi, powodowa S. nie uzasadniła kolejnych zmian wysokości tych opłat, nie przedstawiała pozwanym informacji wraz ze szczegółowym wyliczeniem, umożliwiającym weryfikację ustalonych opłat. W tej sytuacji pozwani, kwestionując zasadność zmiany, ponosili opłaty w dotychczasowej wysokości, co było bezsporne. Zgodnie ze stanowiskiem pozwanych, to na powodowej S. spoczywał ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat, zgodnie z art. 4 ust. 8 u.s.m., na co wskazywała pozwana w jednym z pism kierowanych do strony powodowej. S. tymczasem nie przedstawiła - ani wcześniej pozwanym, ani także w toku postępowania - szczegółowej kalkulacji stawki opłat obciążających pozwanych, których zapłaty niniejszym się domaga, opierając się jedynie na uchwałach, które wprowadzały stawki według zasady niezgodnej z obowiązującymi przepisami powołanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przedstawiona przez powoda kartoteka czynszowa, nie zawierająca podpisu osoby, która ją sporządziła, nie stanowi nawet dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c. i nie może być przyjęta jako dowód rzeczywistego stanu rzeczy, pozwalający na obciążenie pozwanych kosztami, związanymi z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali.

Sąd podziela stanowisko pozwanych, że kwestionując zasadność i wysokość opłat, związanych z użytkowaniem lokalu, pozwani nie mieli obowiązku udowadniania, jaka powinna być prawidłowa wysokość tych opłat, lecz obowiązek wykazania tej okoliczności spoczywał na powodowej Spółdzielni (tak: wyrok SN z dnia 17.11.2004r., IV CK 220/04). Tymczasem już samo stanowisko strony powodowej, prezentowane w toku sprawy, wyraźnie wskazuje, że opłaty, którymi obciążała pozwane nie miały nic wspólnego z rzeczywistymi kosztami utrzymania nieruchomości, w których znajdują się lokale pozwanych. Praktyka S. polegająca na rozliczeniu - według metrażu lokali, które obejmowało cały zasób S. i nie było powiązane z konkretną nieruchomością - była nieprawidłowa. Wszelkie wydatki, umieszczone pod

pozycją koszty zarządu nieruchomością, mogły i powinny być odnoszone odrębnie do każdej nieruchomości, w której istnieją wyodrębnione lokale. Dopiero na podstawie tak prowadzonej ewidencji i prawidłowym przyporządkowaniu określonych wydatków do danej nieruchomości, Spółdzielnia powinna ustalać wysokość opłat, aktualnych dla nieruchomości wspólnej w przeliczeniu na udziały, które stanowią kryterium partycypacji właściciela w ciężarach rzeczy wspólnej, nie zaś metr powierzchni użytkowej lokalu. Przyjęty przez stronę powodową sposób kalkulacji kosztów nie pozwala obecnie na właściwe rozliczenie osób uprawnionych do lokali i to w każdej kategorii. Niezgodne bowiem z powołaną ustawą kwalifikowanie kosztów dla jednej grupy uprawnionych, zniekształca automatycznie rozliczenia innych. Co do zasady, pozwani winni partycypować w kosztach zarządu, jednakże wobec wadliwego sposobu ich rozliczania, bez związku z wydatkami dotyczącymi konkretnej nieruchomości wspólnej, kwota wydatków, w jakich winni partycypować, nie została należycie wyliczona. W tej kwestii wypowiedział się uprzednio Sąd Rejonowy w Kłodzku w powołanych wyżej wyrokach oraz Sąd Okręgowy w Świdnicy (wyrok z dnia 2 października 2012r., sygn. akt (...)), zapadłych w sprawach prowadzonych na tle tożsamego stanu faktycznego i prawnego. Sąd, rozpoznający sprawę, podziela stanowisko Sądów tam przyjęte.

Jak wynika z uzasadnienia wyroku z dnia 16 stycznia 2014 r. wraz z uzasadnieniem, który stanowi dowód z dokumentu urzędowego, opinia biegłego L. F. (1) potwierdziła fakt, że w spornym okresie wszelkie opłaty, związane z utrzymaniem lokali mieszkalnych, były naliczane przez powodową S. dokładnie tak samo dla osób, będących, jak i nie będących członkami S., bez względu na przysługujący im tytuł prawny do lokalu. Natomiast bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy była błędna opinia biegłego co zgodności tej praktyki z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co podlegało ocenie Sądu, o czym była mowa wcześniej. W uzasadnieniu powołanego wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku wskazano, że stanowisko biegłego, przedstawione w odpowiedzi na pytanie Sądu, że pozwana w spornym okresie, była obciążana przez S. wyłącznie kosztami, związanymi z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu, nieruchomości wspólnej oraz wydatkami, związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie S., które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby, zamieszkujące w budynku pozwanej, było gołosłowne i oczywiście sprzeczne co do zasady z opinią biegłego, iż członkowie S. oraz osoby, którym przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali, w tym samym okresie, byli obciążani dokładnie tymi samymi opłatami, co pozwana, oraz, że „nie da się w spółdzielni rozliczyć kosztów na poszczególną nieruchomość“. Wskazuje jedynie, że biegły nie dostrzega różnicy w ustawowych obowiązkach właścicieli lokali i osób, będących członkami S., oraz którym przysługują ograniczone prawa do lokali, na tle art. 4 u.s.m. Nie mogło to jednak wpłynąć na treść rozstrzygnięcia Sądu w niniejszej sprawie.

Niezależnie od tego, Sąd rozstrzygający niniejszą sprawę zauważa, że w istocie przedstawione dokumenty księgowe i akty źródłowe, w oparciu o które dokonywano ustalania opłat m.in. od pozwanych w sposób jednoznaczny wskazywały na niestosowaniu się powodowej Spółdzielni do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd nie uwzględnił w stanie faktycznym dowodów z planów finansowych na lata 2010 i 2011, jak i regulaminu z 17 września 2008 r., wszak nie odnoszą się do sposobu ustalenia opłat dotyczących właścicieli lokali niebędących członkami powodowej S., lecz dotyczą funkcjonowania S. M. w B. w ogóle, co dodatkowo wskazuje na brak odróżnienia sposobu naliczania opłat dla poszczególnych grup wskazanych w art.4 ust.1 – 4 u.s.m.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanych zawarte w piśmie z dnia 5 marca 2014 r. W zakresie akt sprawy (...), w tym zeznań biegłego sądowego L. F. oraz zeznań świadka A. K.. Wskazać wypada, że przedmiotem dowodu nie mogą być akta, lecz poszczególne dowody. Jeżeli pozwani uznali, że w sprawie winien zeznawać biegły, to winni zgłosić odpowiedni wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka w niniejszej sprawie. Natomiast wniosek o dopuszczenie dowodu z protokołu z zeznaniami świadka A. K. jest bezprzedmiotowy, wszak świadek zeznawała bezpośrednio w rozstrzyganej sprawie. Z tego względu tak sformułowane wnioski podlegały oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto na przepisie art. 98 § 1 i 3 kpc. Strona powodowa przegrała sprawę, wobec tego powinna zwrócić pozwanym poniesione przez nich koszty procesu, które zgłoszili w kwocie 617 zł, a na które składa się wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym i opłata skarbową od pełnomocnictwa, czyli koszty w kwocie 617 zł.