

Sygn. akt XIV C 588/19 upr.

## UZASADNIENIE

Sygn. akt XIV C 588/19 upr. (dawniej I 1 C 528 upr.)

Pozwem złożonym w elektronicznym postępowaniu upominawczym dnia 19 grudnia 2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych E. P. i M. P. kwoty 9.224,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 4-6).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż w dniu 19 września 1996 r. E. P. otrzymał przydział lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w G. w pawilonie handlowo-usługowym (aktualnie 27C). W chwili otrzymania przydziału Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła z pozwanym umowę w sprawie zasad i warunków użytkowania tego lokalu. Pozwany zobowiązał się na mocy umowy do dbania o prawidłowy stan lokalu jak również do pokrywania ponoszonych przez Spółdzielnię opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Aneksem nr (...) wprowadzono ponadto postanowienie co do podatku od nieruchomości. Pismem z dnia 24.06.2015 r. Spółdzielnia poinformowała pozwanego, że od października 2015 r. wprowadzona zostaje opłata eksploatacyjna w wysokości 1,21 m2 powierzchni użytkowej lokalu. Powyższe wynikało z rosnących kosztów utrzymania nieruchomości. Ponadto w sierpniu 2015 okazało się, że w lokalach usługowych, ujawniono różnice między pierwotną dokumentacją projektową, a obecnym stanem rzeczy. Z uwagi na powyższe wszyscy właściciele lokalu zostali wezwani do złożenia odpowiedniej dokumentacji, a następnie do doprowadzenia całego obiektu do stanu pierwotnego. Powód podkreślił, że żadnemu z uprawnionych nie przysługiwało prawo odrębnej własności, a mimo to pozwany wraz z pozostałymi użytkownikami tytułowali się jako „Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej”, zaś z uwagi na ujawnione nieprawidłowości Spółdzielnia nie mogła dokonać przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, pomimo iż pozwany złożył taki wniosek. Z uwagi na to, że w księdze wieczystej lokalu ujawnieni są oboje małżonkowie, powód pozywa zarówno E. jak i M. P.. Powód wskazał, że pozwani na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu są obowiązani ponosić stosowne opłaty co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca, z tym zastrzeżeniem, że faktury dostarczane pozwanym opatrzone były nawet późniejszymi terminami zapłaty. Roszczenie dochodzone pozwem stanowi zaległość za okres od 1.09.2016 r. do 31.08.2018 r. i składa się na nie kwota 8.655,07 zł tytułem opłat oraz kwota 569,80 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych. We wskazanym okresie pozwani dokonali jedynie wpłaty 2.103,18 zł tyt. opłat. Powód wskazał, że do kwietnia 2017 r. wystawiana była jedna, zbiorcza faktura na wszystkie 3 lokale pozwanego (k. 6-9).

W dniu 8 lutego 2019 r. wydano nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu (k. 12).

W ustawowym terminie pozwani wnieśli sprzeciw, w którym zaskarżyli nakaz w całości i wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. Pozwani potwierdzili, że otrzymali przydział lokalu oraz zawarli umowę w sprawie zasad i warunków użytkowania lokalu wraz z późniejszym aneksem. Pozwani wskazali, że w związku z toczącymi się postępowaniami sądowymi i sporem pomiędzy osobami budującymi pawilon handlowy, a ówczesnym zarządem spółdzielni – na mocy wyroków i ugód – spółdzielnia od początku była tylko „przekaznikiem” opłaty za użytkowanie wieczyste, a potem dodatkowo podatku od nieruchomości. Na tym rola powoda się kończyła – powód nigdy nie administrował budynkiem, nigdy nie przeprowadzał jakichkolwiek prac remontowych, konserwacyjnych czy naprawczych. Powód nie ponosi również kosztów eksploatacyjnych, tj. ogrzewanie, woda, energia elektryczna w częściach wspólnych budynku oraz ubezpieczenia budynku. W 2015 r. właściciele lokali przy S. 27C złożyli wnioski w celu wyodrębnienia się z zasobów spółdzielni, gdyż oprócz ww. opłat nic pozwanych i pozostałych właścicieli lokali nie łączy z powodem nie łączy. W tym czasie powód zlecił bez uzgodnienia z właścicielami lokali inwentaryzację całego budynku, która miała na celu wyszukać rozbieżności pomiędzy stanem po odbiorze budynku w 1996 r., a stanem obecnym. Zapoczątkowało to konflikt stron i łańcuch procedur administracyjnych. Ponadto powód zaczął wystawiać faktury za „czynsz najmu” od 10.2015 r. do 12.2017 r., potem od 1.2018 r. za „eksploatację podstawową”, czego nigdy nie było i nie ma. Wielokrotnie pozwani, jak i pozostali właściciele lokali prosili powoda aby respektował

dotychczasowe umowy, a nie stosował samowolkę. Pozwani nie otrzymywali odpowiedzi na pisma albo odpowiedzi były wymijające. Pozwani podkreślili, że nigdy nie twierdzili, że nie zapłacą zaległości ale tylko w zakresie opłaty za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości, zgodnie z umowami (k. 16-17).

Pismem z dnia 29 kwietnia 2019 r. pełnomocnik powoda wykazał swoje umocowanie oraz przedłożył dokumenty dowodowe, nie przedstawił jednak żadnych nowych twierdzeń co do stanowiska procesowego (k. 66-67).

W odpowiedzi ww. pismo pozwani w piśmie z 19.06.2019 r. wskazali, że powód nie był zarządcą, administratorem ani kimkolwiek innym mającym wpływ na to, co się dzieje w budynku przy S. 27C, a tym samym żadnego z lokali użytkowych w nim się znajdujących, poczynając od 1996 r. do chwili obecnej. Budynek został wybudowany ze środków własnych, nakładem własnej pracy i do chwili obecnej powód nigdy nie wykonywał żadnych prac na jego rzecz czy innych czynności w związku z jego funkcjonowaniem. W trakcie budowy pawilonu zaistniał spór, zakończony postępowaniem sądowym, który zakończył się nakazem przekazania działki przez powoda i zmianą inwestora budowy w pozwoleniu na budowę, a następnie zawarciem umowy z 1996 r. i aneksu. Na mocy tych umów pozwani byli zobowiązani jedynie do opłacania opłat z tyt. użytkowania wieczystego oraz podatków. W okresie od 1996 do 2019 r. powód nie zarządzał nieruchomością. Pozwani wielokrotnie prosili o odliczenie kosztów eksploatacji i podanie faktycznego zadłużenia, które chcieli uregulować, jednak powód stwierdził, że o tym zdecyduje sąd. Właściciele lokali w tym pozwani, posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, chociaż tak naprawdę nigdy nie byli spółdzielcami, a spółdzielnia była jedynie przekąźnikiem opłat i podatków. Nigdy wobec pozwanych i pozostałych osób nie była stosowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż spółdzielnia nic nie miała do ich budynku. Procedura przekształcenia lokali w odrębną własność przeciąga się ze względów formalnych i złej woli powoda. Pozwani podkreślili, że zapłacą zaległość po przedstawieniu faktycznego zadłużenia, ale tylko w zakresie opłat i podatków zgodnie z umowami (k. 172-174).

Pismem z dn. 1 sierpnia 2019 r. pełnomocnik powoda wniósł o doręczenie mu sprzeciwu pozwanych celem odniesienia się do stanowiska strony przeciwnej (k. 190-191).

Wobec powyższego Przewodniczący przypomniał pełnomocnikowi strony powodowej, że sprzeciw został wniesiony w elektronicznym postępowaniu upominawczym, a zatem strona powodowa ma dostęp do zdigitalizowanych akt (k. 192).

Na rozprawie w dniu 27 września 2019 r. od strony pozwanej stawili się pozwany oraz pełnomocnik strony powodowej. Strony podtrzymały swoje stanowiska. (k. 197).

Sygn. akt I 1 C 529/19 upr.

Pozwem złożonym w elektronicznym postępowaniu upominawczym dnia 19 grudnia 2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego E. P. kwoty 4.776,06 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 4-6).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż w dniu 19 września 1996 r. E. P. otrzymał przydział lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w G. w pawilonie handlowo-usługowym (aktualnie 27C). W chwili otrzymania przydziału Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła z pozwanym umowę w sprawie zasad i warunków użytkowania tego lokalu. Pozwany zobowiązał się na mocy umowy do dbania o prawidłowy stan lokalu jak również do pokrywania ponoszonych przez Spółdzielnię opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Aneksem nr (...) wprowadzono ponadto postanowienie co do podatku od nieruchomości. Pismem z dnia 24.06.2015 r. Spółdzielnia poinformowała pozwanego, że od października 2015 r. wprowadzona zostaje opłata eksploatacyjna w wysokości 1,21 m2 powierzchni użytkowej lokalu. Powyższe wynikało z rosnących kosztów utrzymania nieruchomości. Ponadto w sierpniu 2015 okazało się, że w lokalach usługowych, ujawniono różnice między pierwotną dokumentacją projektową, a obecnym stanem rzeczy. Z uwagi na powyższe wszyscy właściciele lokalu zostali wezwani do złożenia odpowiedniej dokumentacji, a następnie do doprowadzenia całego obiektu do stanu pierwotnego. Powód podkreślił, że żadnemu z uprawnionych

nie przysługiwało prawo odrębnej własności, a mimo to pozwany wraz z pozostałymi użytkownikami tytułowali się jako „Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej”, zaś z uwagi na ujawnione nieprawidłowości Spółdzielnia nie mogła dokonać przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, pomimo iż pozwany złożył taki wniosek. Powód wskazał, że pozwany na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu jest obowiązany ponosić stosowne opłaty co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca, z tym zastrzeżeniem, że faktury dostarczane pozwanemu opatrzone były nawet późniejszymi terminami zapłaty. Roszczenie dochodzone pozwem stanowi zaległość za okres od 1.05.2017 r. do 31.08.2018 r. i składa się na nie kwota 4.540,96 zł tytułem opłat oraz kwota 235,10 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych. We wskazanym okresie pozwany dokonał jedynie wpłaty 2.000 zł tyt. opłat. (k. 6-9).

W dniu 8 lutego 2019 r. wydano nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu (k. 12).

W ustawowym terminie pozwany wniósł sprzeciw, w którym zaskarżył nakaz w całości i wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. Pozwany potwierdził, że otrzymał przydział lokalu oraz zawarł umowę w sprawie zasad i warunków użytkowania lokalu wraz z późniejszym aneksem. Pozwany wskazał że w związku z toczącymi się postępowaniami sądowymi i sporem pomiędzy osobami budującymi pawilon handlowy, a ówczesnym zarządem spółdzielni – na mocy wyroków i ugód – spółdzielnia od początku była tylko „przekaznikiem” opłaty za użytkowanie wieczyste, a potem dodatkowo podatku od nieruchomości. Na tym rola powoda się kończyła – powód nigdy nie administrował budynkiem, nigdy nie przeprowadzał jakichkolwiek prac remontowych, konserwacyjnych czy naprawczych. Powód nie ponosi również kosztów eksploatacyjnych, tj. ogrzewanie, woda, energia elektryczna w częściach wspólnych budynku oraz ubezpieczenia budynku. W 2015 r. właściciele lokali przy S. 27C złożyli wnioski w celu wyodrębnienia się z zasobów spółdzielni, gdyż oprócz ww. opłat nic pozwanego i pozostałych właścicieli lokali nie łączy z powodem nie łączy. W tym czasie powód zlecił bez uzgodnienia z właścicielami lokali inwentaryzację całego budynku, która miała na celu wyszukać rozbieżności pomiędzy stanem po odbiorze budynku w 1996 r., a stanem obecnym. Zapoczątkowało to konflikt stron i łańcuch procedur administracyjnych. Ponadto powód zaczął wystawiać faktury za „czynsz najmu” od 10.2015 r. do 12.2017 r., potem od 1.2018 r. za „eksploatację podstawową”, czego nigdy nie było i nie ma. Wielokrotnie pozwany, jak i pozostali właściciele lokali prosili powoda aby respektował dotychczasowe umowy, a nie stosował samowolkę. Pozwany nie otrzymywał odpowiedzi na pisma albo odpowiedzi były wymijające. Pozwany podkreślił, że nigdy nie twierdził, że nie zapłacą zaległości ale tylko w zakresie opłaty za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości, zgodnie z umowami (k. 16-17).

Pismem z dnia 25 kwietnia 2019 r. pełnomocnik powoda wykazał swoje umocowanie oraz przedłożył dokumenty dowodowe, nie przedstawił jednak żadnych nowych twierdzeń co do stanowiska procesowego (k. 60-61).

W odpowiedzi ww. pismo pozwany w piśmie z 19.06.2019 r. wskazał, że powód nie był zarządcą, administratorem ani kimkolwiek innym mającym wpływ na to, co się dzieje w budynku przy S. 27C, a tym samym żadnego z lokali użytkowych w nim się znajdujących, poczynając od 1996 r. do chwili obecnej. Budynek został wybudowany ze środków własnych, nakładem własnej pracy i do chwili obecnej powód nigdy nie wykonywał żadnych prac na jego rzecz czy innych czynności w związku z jego funkcjonowaniem. W trakcie budowy pawilonu zaistniał spór, zakończony postępowaniem sądowym, który zakończył się nakazem przekazania działki przez powoda i zmianą inwestora budowy w pozwoleniu na budowę, a następnie zawarciem umowy z 1996 r. i aneksu. Na mocy tych umów pozwany był zobowiązany jedynie do opłacania opłat z tyt. użytkowania wieczystego oraz podatków. W okresie od 1996 do 2019 r. powód nie zarządzał nieruchomością. Pozwani wielokrotnie prosili o odliczenie kosztów eksploatacji i podanie faktycznego zadłużenia, które chcieli uregulować, jednak powód stwierdził, że o tym zdecyduje sąd. Właściciele lokali w tym pozwany, posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, chociaż tak naprawdę nigdy nie byli spółdzielcami, a spółdzielnia była jedynie przekaznikiem opłat i podatków. Nigdy wobec pozwanego i pozostałych osób nie była stosowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż spółdzielnia nic nie miała do ich budynku. Procedura przekształcenia lokali w odrębną własność przeciąga się ze względów formalnych i złej woli powoda. Pozwany podkreślił, że zapłaci zaległość po przedstawieniu faktycznego zadłużenia, ale tylko w zakresie opłat i podatków zgodnie z umowami (k. 139-141).

Pismem z dn. 1 sierpnia 2019 r. pełnomocnik powoda wniósł o doręczenie mu sprzeciwu pozwanych celem odniesienia się do stanowiska strony przeciwnej (k. 152-53).

Wobec powyższego Przewodniczący przypomniał pełnomocnikowi strony powodowej, że sprzeciw został wniesiony w elektronicznym postępowaniu upominawczym, a zatem strona powodowa ma dostęp do zdigitalizowanych akt (k. 154).

Na rozprawie w dniu 27 września 2019 r. od strony pozwanej nikt się nie stawił. Sąd postanowił w trybie art. 219 k.p.c. połączyć niniejszą sprawę o sygn. akt I 1 C 529/19 ze sprawą o sygn. akt I 1 C 528/19 w celu ich łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygnaturą I 1 C 528/19 (k. 157).

W sprawach połączonych

W pismach z dn. 25.09.2019 r. (tożsame pisma zostały wniesione dla każdej z połączonych spraw przed połączeniem, lecz zostały przedłożone referentowi dopiero po połączeniu spraw) pełnomocnik strony powodowej podtrzymał stanowisko w sprawie oraz wskazał, że przedmiotowy pawilon znajduje się na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, a dla lokali w nim się znajdujących zostały ustanowione spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, nie zaś prawo odrębnej własności lokali. Pełnomocnik podkreślił, że uchwały w przedmiocie zatwierdzenia stawek opłaty eksploatacyjnych nie zostały zaskarżone, a strona pozwana była informowana o zmianie stawek i ich przyczynie. To iż pozycja „czynsz najmu” w części faktur oznaczała w rzeczywistości „eksploatację podstawową” wynika choćby z zastosowanych stawek oraz korespondencji pomiędzy stronami. Zaznaczono również, iż pozwani nie odnieśli się do dokumentów rozliczeniowych i księgowych przedłożonych przez stronę powodową oraz nie kwestionowali sposobu naliczania opłat. Strona powodowa wskazała, że stanowisko pozwanych sprowadza się do stanowiska, iż nie są zobowiązani do uiszczania opłaty eksploatacyjnej, gdyż w pawilonie istnieje wspólnota mieszkaniowa, co nie jest prawdą. Strona powodowa wskazała, że kwestia niezgodności inwentaryzacyjnych uniemożliwiła uzyskania z Urzędu Miasta zaświadczenia o samodzielności lokali, a zatem wspólnota taka nie mogła powstać. Nieistniejący „zarząd” wspólnoty mieszkaniowej nie mógł zawrzeć umowy o administrowanie z (...) sp. z o.o., spółdzielnia zaś będzie zarządzała spornymi lokalami do czasu skutecznego i zgodnego z prawem wyodrębnienia się lokali (k. 204-212 oraz 249-257).

Wraz z pismem pełnomocnika powoda z dn. 2.10.2019 r. przedłożono statut powodowej spółdzielni w brzmieniu obowiązującym w okresie objętym pozwem (k. 299-300).

W pismach z dn. 8.10.2019 r. (tożsame pisma już po połączeniu zostały wniesione dla każdej z połączonych spraw, podpisane odpowiednio przez pozwanych i pozwanego) strona pozwana jeszcze raz podkreśliła specyfikę sytuacji w przedmiotowym pawilonie oraz tło historyczne porozumienia z ówczesnym zarządem spółdzielni. W zamian za odstąpienie dochodzenia wielomilionowego odszkodowania od inwestorów budynku, w tym strony pozwanej, zarząd zrzekł się jakichkolwiek praw do budynku, w tym praw do administrowania nim, został tylko przekaznikiem podatków. W innym przypadku spółdzielnia zarządzałaby budynkiem od 1996 r.. Zaprzeczono jakoby wprowadzenie spornej opłaty wynikało z rosnących kosztów ponoszonych przez spółdzielnię na rzecz budynku, albowiem do chwili obecnej spółdzielnia nigdy nie ponosiła żadnych kosztów eksploatacyjnych, remontowych czy jakichkolwiek innych, gdyż nigdy nie zarządzała ani nie wykonywała innych stosownych czynności w stosunku do tego budynku. Wskazano, że użytkownicy lokali nie byli informowani, jakoby budynek był ubezpieczony przez spółdzielnię. Pozwani nie kwestionowali stawek za podatki, opłaty za użytkowanie wieczyste czy opłaty za gospodarowanie nieczystościami, jednak nie dotyczy to administrowania lokalami. Podniesiono również, że to strona powodowa piętrzyła trudności w celu uniemożliwienia wyodrębnienia się lokali z zasobów spółdzielni. Zaświadczenia o samodzielności lokali zostały uzyskane dopiero w 2019 roku. Spółdzielnia nigdy nie wskazała w jakim zakresie zarządza budynkiem i od kiedy, gdyż nigdy tego nie robiła. Uchwały dot. opłat eksploatacyjnych nie były zaskarżone, gdyż one pozwanych nie dotyczą z uwagi na podpisane umowy (k. 330-334 oraz 399-404).

W kolejnych pismach z 21.10.2019 r. (analogicznie wniesionych odrębnie dla każdej z połączonych spraw, choć o tożsamej treści) strona pozwana wniosła o dołączenie korespondencji do akt sprawy jako istotnego materiału dowodowego (k. 469 oraz 473).

Następnie pozwany wniósł pismo z 29.10.2019 r., w którym stwierdziła, że powód próbuje „zarzucić” zbędnymi dokumentami, nie odpowiadając wprost na zassane pytania w pismach do niego kierowanych. Pozwany wielokrotnie występował z pytaniem w jaki sposób powód zarządza budynkiem, jednak nigdy nie doczekał się rzetelnej odpowiedzi. Pismo w dalszej części zawierało powtórzoną argumentację z wcześniejszych pism, a nadto dodano, że powód usiłuje skłócić osoby, którym przysługują prawa do lokali w pawilonie, proponując szybkie przekształcenie na swoich zasadach pod presją czasu (k. 478-480).

Na rozprawie w dniu 12 listopada 2019 r. pełnomocnik strony powodowej przedłożył dokumentację, z której wynikało, że na cele sprzedaży lokalu strona pozwana uiściła sporne opłaty za okresy wcześniejsze. Strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe (k. 491).

Pismem z dnia 7.01.2020 r., przedłożonym na tydzień przed kolejnym terminem rozprawy pozwani podtrzymując swoje stanowisko, wnieśli o dołączenie kolejnych dokumentów do materiału dowodowego. Pozwani powieliли dotychczasowe twierdzenia co do meritum sprawy, wskazując nadto, że spłata wcześniejszego zadłużenia wynikała z konieczności uzyskania stosownego zaświadczenia. Dokumenty dołączone do pisma stanowiły kserokopie wyroku sądowego, dokumentów związanych z budową pawilonu oraz negocjacji pomiędzy inwestorami, a spółdzielnią z lat 90. oraz korespondencję z ostatnich miesięcy 2019 roku (k. 502-506).

Na rozprawie w dniu 24 stycznia 2020 r. stawiała się zarówno strona powodowa jak i pozwany wraz z pełnomocnikiem. Przewodniczący zarządził zwrot pisma procesowego strony pozwanej z dnia 7 stycznia 2020 r. na podstawie art. 207 § 7 k.p.c. w zakresie w jakim pismo to nie stanowi wniosków dowodowych (k. 552).

W toku sprawy złożenie pism przygotowawczych następuje bowiem tylko wtedy, gdy sąd tak postanowi, chyba że pismo obejmuje wyłącznie wniosek o przeprowadzenie dowodu. Co prawda w praktyce przyjmuje się, że zezwolenie Sądu na złożenie pisma może być również następce (już po wniesieniu pisma), nie oznacza to jednak, że strony mogą wnosić dowolną liczbę pism, powodując tym samym przedłużanie się postępowania. Odnosi się to tym bardziej do przypadku, gdy już kolejne pismo zawiera treść w znacznej części wtórną w stosunku do poprzednich pism, nie wnosi nic nowego do sprawy lub zawiera argumenty, które Sąd i tak jest obowiązany brać pod uwagę z urzędu. Strona co prawda może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej (art. 217 § 1 k.p.c.), jednak Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności (§ 2). W toku zaś sprawy strona pozwana wniosła już wcześniej wiele pism o analogicznej treści, załączając analogiczne dokumenty, stanowiące w zasadniczej części korespondencję między stronami. W tym zakresie zatem Sąd oddalił wnioski dowodowe z ww. pisma. Natomiast co do dokumentów sporządzonych przed wszczęciem postępowania, tj. w latach 90. strona pozwana miała należyty czas by przedłożyć Sądowi te dokumenty znacznie wcześniej (odpisy nakazu zapłaty doręczono pozwanym w lutym 2019 r.). Sądowi nie umknęła okoliczność, że strona pozwana we wcześniejszych pismach wskazywała, że wystąpiła do właściwych Sądów o uzyskanie dokumentów sądowych, aczkolwiek większość przedłożonych dokumentów miała charakter pozasądowy, a poza tym w kontekście specyficznej sytuacji pomiędzy stronami, wydaje się mało prawdopodobne aby strona pozwana nie posiadała tychże dokumentów w „prywatnym archiwum” na potrzeby tego i innych sporów. Wobec tego Sąd pominął te dowody jako spóźnione. Poza tym wskazane okoliczności mogły być i tak przedmiotem dowodu z przesłuchania stron.

Pełnomocnicy stron w głosach końcowych pozostali przy swoich stanowiskach. Pełnomocnik powoda wskazał, że umowa jedynie doprecyzowuje kwestie co do podatków, natomiast nie zwalnia z opłaty eksploatacyjnej, która obciąża wszystkich spółdzielców. Ponadto strona pozwana sama zaoferowała zapłatę opłaty za śmieci. W początkowych fakturach wystąpiła jedynie zaś oczywista omyłka co do „czynszu najmu”. Pełnomocnik

pozwanego wskazał, że spółdzielnia zaczęła naliczać eksploatację podstawową dopiero kiedy została obciążona należnościami publicznoprawnymi z innych tytułów. Strona pozwana nie była również wbrew prośbom zaznajamiana z dokumentacją źródłową co do zadłużenia. Wniósł również o zasądzenie kosztów procesu (k. 555).

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

W sprawie o sygn. akt XIV C 588/19 upr. (dawniej I 1 C 528/19 upr.)

W dniu 19 września 1996 r. E. P. otrzymał od Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w G. „przydział własnościowego lokalu użytkowego nr (...) na warunkach własnościowego prawa do lokalu”. Przydział dotyczył lokalu użytkowego nr (...) w pawilonie położonym w G.-Ż. przy ul. (...). Lokal składał się z 6 pomieszczeń o łącznej powierzchni 71,1 m<sup>2</sup>. W przydziale wskazano, że właściciel ma prawo użytkować przedmiotowy lokal zgodnie z umową z dnia 19.09.1996 r. zawartą pomiędzy Właścicielami Pawilonu z Zarządem Spółdzielni (dowód: przydział k. 25-26 oraz 73-73v).

W tym samym dniu E. P. oraz zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” zawarli umowę w sprawie zasad i warunków użytkowania lokalu użytkowego przy ul. (...) w G. o powierzchni użytkowej 71,1 m<sup>2</sup> przydzielonego na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego. Strony zgodnie oświadczyły, że lokal użytkowy nr (...) zlokalizowany w pawilonie handlowo-usługowym przy ul. (...) w całości wybudowany został ze środków członka i przy jego wykonawstwie. Zgodnie z § 2 właściciel lokalu użytkowego zobowiązywał się do utrzymania lokalu w stanie technicznym odpowiadającym aktualnie obowiązującym przepisom oraz w stanie nie zagrażającym życiu i zdrowiu mieszkańców, znajdujących się w lokalu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie. Natomiast zgodnie z § 3 remonty, naprawy oraz nakłady na utrzymanie lokalu użytkowego obciążają w całości użytkownika Właściciela, co zwalnia użytkownika z opłat na fundusz remontowy. Ponadto właściciel spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego zobowiązany był do pokrywania (refundacji) ponoszonych przez spółdzielnię opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Stosownie do końcowych postanowień umowy, w sprawach nie uregulowanych zastosowanie mają przepisy prawa cywilnego, zaś niniejsza umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia na czas nieokreślony (dowód: umowa k. 27-28, 74-74v oraz 178-179).

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. jest następcą praw i obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” z siedzibą w G. w zakresie przedmiotowego pawilonu, wybudowanego na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym. Obecnie pawilon przy ul. (...) zmienił numer z 27A na 27C (okoliczności bezsporne).

Następnie E. P. zawarł z zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. aneks nr (...) do wyżej opisanej umowy z 19.09.1996 r.. Strony powołując się na przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zgodnie dokonały zmiany § 3 pkt 2 umowy na następujące brzmienie: „właściwe spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego zobowiązany jest do pokrywania (refundacji) ponoszonych przez spółdzielnię opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i podatku od nieruchomości gruntowej i lokalowej”. Zgodnie z aneksem pozostałe postanowienia umowy obowiązywały bez zmian, a zmiana wynikająca z niniejszego aneksu obowiązywała od 1.01.2014 r. (dowód: aneks k. 29-30, 75-76 oraz 180-181).

Aneks ten był podyktowany tym, iż do czasu jego zawarcia użytkownicy lokali uiszczali podatek od nieruchomości indywidualnie do Urzędu Miasta, jednakże pismem z dnia 26.11.2013 r. Prezydent Miasta G. zobowiązał spółdzielnię do sporządzenia korekty deklaracji oraz naliczenia i odprowadzenia podatku za lata 2008-2013. To spółdzielnia była bowiem podmiotem zobowiązanym do uiszczania podatków. Jednocześnie Spółdzielnia prosiła pozwanego w piśmie z 17.12.2013 r. do złożenia za te lata korekty i wniosku o zwrot nienależnie odprowadzonego podatku (dowód: pismo z 17.12.2013 r. k. 76 akt I 1 C 529/19)

E. P. oraz M. P. figurują jako osoby uprawnione na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w księdze wieczystej nr (...) dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr (...) (dowód: wydruk z działu II księgi wieczystej k. 148-149v).

Pismem z dnia 24 czerwca 2015 r. zarząd Spółdzielni poinformował E. P., że z dniem 1 października 2015 r. wprowadza się opłatę eksploatacyjną w wysokości 1,21 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu miesięcznie. Wprowadzenie dodatkowego składnika w formie opłaty eksploatacyjnej uzasadnione miało być rosnącymi kosztami związanymi z zarządzaniem i administrowaniem pawilonu użytkowego przy ul. (...) oraz znajdującym się w nim lokali użytkowych. Kalkulacja stawki ustalona na podstawie zatwierdzonego planu kosztów na 2015 r. i dotycząca wszystkich członków spółdzielni przedstawiona została następująco:

5.451.000 zł koszty administracji i eksploatacji zasobów planowane na 2015 r.

+300.000 zł podatek dochodowy od osób prawnych planowany na 2015 r.

-373.000 zł przychody finansowe i operac. oraz pozostałe przychody planowane na 2015 r.

-300.000 zł koszty lokali użytkowych

5.078.000 zł

5.078.000 zł : 12 m-cy : 202.920 m<sup>2</sup> pow. u.ż. ~ 2,08 zł/m<sup>2</sup> – stawka dla wszystkich

dochody z lok. Użytkowych planowane do uzyskania w 2015 r. 2.020.000 zł

2.020.000 zł : 12 m-cy : 192.350 m<sup>2</sup> pow. użytk.czl. ~ 0,87 zł/m<sup>2</sup> – dot. członków s-ni

2,08 zł (stawka dla nie członków spółdzielni) – 0,87 zł (odliczenie dochodów z lokali użytkowych dot. członków spółdzielni) = 1,21 zł stawka dla członków spółdzielni (dowód: pismo z 24.06.2015 r k. 77.).

Pismem z dnia 28.09.2015 r. zarząd Spółdzielni poinformował E. P. o zmianie opłat eksploatacyjnych od dnia 1 stycznia 2016 r. na 2,06 zł/m<sup>2</sup> pow. użytk. – stawka dla użytkowników nie będących członkami spółdzielni, tj. nie korzystających z pożytków lokali użytkowych oraz 1,60 zł/m<sup>2</sup> pow. użytk. – stawka dla członków spółdzielni. Wskazano, że pojawiły się postulaty remontu pawilonów handlowo-usługowych, a w oparciu o koszty remontów innych pawilonów został oszacowany koszt remontów na kwotę 2,5 mln zł. Zaznaczono, że po zakończeniu remontów w 2018 r. pożytki z lokali będą ponownie w ok. 90% przeznaczone na eksploatację, co spowoduje obniżenie dla członków Spółdzielni wysokości opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej (dowód: pismo z 28.09.2015 r. k. 82).

Pismem z dnia 20.10.2015 r. E. P. wniósł do Spółdzielni o zawarcie umowy w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr (...) w prawo odrębnej własności lokalu. Był to już kolejny wniosek, bowiem pierwszy został złożony jeszcze w 2013 roku (dowód: wniosek z 20.10.2015 r. k. 83, wniosek z 4.11.2013 r. k. 73 akt I 1 C 529/19).

Pismem z dnia 27.09.2017 r. E. P. został poinformowany, że z dniem 1.01.2018 r. zostaną wprowadzone zmiany w stawkach opłaty eksploatacyjnej dla Członków spółdzielni z 1,60 zł/m<sup>2</sup> na 1,51 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Kalkulacja miała uwzględniać obniżenie kosztu remontów lokali użytkowych, które zgodnie z planowanymi założeniami zakończone zostaną w pierwszej połowie 2018 r. oraz „potrzebami wynikającymi z przepisów prawa i zawartych umów” (pismo z 27.09.2017 r. k. 86).

Pismem z dnia 16 kwietnia 2018 r. Spółdzielnia poinformowała M. i E. P., że od dnia 1.04.2018 r. naliczana będzie opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Opłata niezależna od Spółdzielni miała być doliczana do opłat miesięcznych za lokal zgodnie z ustawą o utrzymywaniu czystości i porządku w gminach (dowód: pismo z 16.04.2018 r. k. 140).

Od momentu obciążania pozwanych opłatą eksploatacyjną, tj. od października 2015 r. do końca 2017 r. na wystawianych im fakturach powielana była z niewiadomych przyczyn omyłka pisarska polegająca na tym, że opłata

eksploatacyjna nazywana była „czynszem najmu”, pomimo iż zastosowana była należyta stawka tej opłaty (dowód: zeznania świadka K. M. k. 198).

Spółdzielnia wystawiała comiesięczne faktury E. P., przy czym w okresie od września 2016 r. do kwietnia 2017 r. faktury były „zbiorcze”, tj. obejmowały należności z tytułu trzech lokali przysługujących pozwanemu (o numerach 1, 2 i 15):

1. faktura (...) z terminem płatności 26.09.2016 r. co do lokalu nr (...) na kwotę: 462,19 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 204,57 zł brutto podatek od nieruchomości;

2. faktura (...) z terminem płatności 26.10.2016 r. co do lokalu nr (...) na kwotę: 462,19 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 204,57 zł brutto podatek od nieruchomości;

3. faktura (...) z terminem płatności 28.11.2016 r. co do lokalu nr (...) na kwotę: 462,19 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 204,57 zł brutto podatek od nieruchomości;

4. faktura (...) z terminem płatności 26.12.2016 r. co do lokalu nr (...) na kwotę: 462,19 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 204,57 zł brutto podatek od nieruchomości;

Tym samym należności miesięczne pomniejszone o opłatę z tytułu eksploatacji podstawowej (omyłkowo określane w fakturze jako „czynsz najmu”) za lokal nr (...) wynosiły 310,45 zł, a za cztery miesiące 2016 roku objęte sporem łącznie 1.241,80 zł.

1. faktura (...) z terminem płatności 25.01.2017 r. co do lokalu nr (...) na kwotę: 460,13 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 202,51 zł brutto podatek od nieruchomości;

2. faktura (...) z terminem płatności 24.02.2017 r. co do lokalu nr (...) na kwotę: 460,13 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 202,51 zł brutto podatek od nieruchomości;

3. faktura (...) z terminem płatności 28.03.2017 r. co do lokalu nr (...) na kwotę: 460,13 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 202,51 zł brutto podatek od nieruchomości;

4. faktura (...) z terminem płatności 25.04.2017 r. co do lokalu nr (...) na kwotę: 460,13 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 202,51 zł brutto podatek od nieruchomości;

5. faktura (...) z terminem płatności 29.05.2017 r. na kwotę: 460,12 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 202,51 zł brutto podatek od nieruchomości;

6. faktura (...) z terminem płatności 26.06.2017 r. na kwotę: 460,12 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 202,51 zł brutto podatek od nieruchomości;

7. faktura (...) z terminem płatności 26.07.2017 r. na kwotę: 460,12 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 202,51 zł brutto podatek od nieruchomości;

8. faktura (...) z terminem płatności 24.08.2017 r. na kwotę: 460,12 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 202,51 zł brutto podatek od nieruchomości;

9. faktura (...) z terminem płatności 26.09.2017 r. na kwotę: 460,12 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 202,51 zł brutto podatek od nieruchomości;

10. faktura (...) z terminem płatności 25.10.2017 r. na kwotę: 460,12 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 202,51 zł brutto podatek od nieruchomości;

11. faktura (...) z terminem płatności 27.11.2017 r. na kwotę: 460,12 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 202,51 zł brutto podatek od nieruchomości;

12. faktura (...) z terminem płatności 12.12.2017 r. na kwotę: 460,12 zł brutto w tym: 151,73 zł brutto „czynsz najmu”, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 202,51 zł brutto podatek od nieruchomości;

Tym samym należności miesięczne pomniejszone o opłatę z tytułu eksploatacji podstawowej (omyłkowo określane w fakturze jako „czynsz najmu”) za lokal nr (...) wynosiły 308,39 zł, a za 2017 rok łącznie 3.700,68 zł.

1. faktura (...) z terminem płatności 29.01.2018 r. na kwotę: 455,72 zł brutto w tym: 143,20 zł brutto eksploatacja podstawowa, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 206,64 zł brutto podatek od nieruchomości;

2. faktura (...) z terminem płatności 26.02.2018 r. na kwotę: 455,72 zł brutto w tym: 143,20 zł brutto eksploatacja podstawowa, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 206,64 zł brutto podatek od nieruchomości;

3. faktura (...) z terminem płatności 26.03.2018 r. na kwotę: 455,72 zł brutto w tym: 143,20 zł brutto eksploatacja podstawowa, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 206,64 zł brutto podatek od nieruchomości;

4. faktura (...) z terminem płatności 30.04.2018 r. na kwotę: 497,02 zł brutto w tym: 143,20 zł brutto eksploatacja podstawowa, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu, 206,64 zł brutto podatek od nieruchomości oraz 41,30 brutto opłata za gospodarowania odpadami komunalnymi;

5. faktura (...) z terminem płatności 24.05.2018 r. na kwotę: 497,02 zł brutto w tym: 143,20 zł brutto eksploatacja podstawowa, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu, 206,64 zł brutto podatek od nieruchomości oraz 41,30 brutto opłata za gospodarowania odpadami komunalnymi;

6. faktura (...) z terminem płatności 26.06.2018 r. na kwotę: 497,02 zł brutto w tym: 143,20 zł brutto eksploatacja podstawowa, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu, 206,64 zł brutto podatek od nieruchomości oraz 41,30 brutto opłata za gospodarowania odpadami komunalnymi;

7. faktura (...) z terminem płatności 25.07.2018 r. na kwotę: 497,02 zł brutto w tym: 143,20 zł brutto eksploatacja podstawowa, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu, 206,64 zł brutto podatek od nieruchomości oraz 41,30 brutto opłata za gospodarowania odpadami komunalnymi;

8. faktura (...) z terminem płatności 24.08.2018 r. na kwotę: 497,02 zł brutto w tym: 143,20 zł brutto eksploatacja podstawowa, 5,29 zł brutto podatek od gruntu, 100,59 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu, 206,64 zł brutto podatek od nieruchomości oraz 41,30 brutto opłata za gospodarowania odpadami komunalnymi;

Tym samym należności miesięczne pomniejszone o opłatę z tytułu eksploatacji podstawowej za lokal nr (...) wynosiły 312,52 zł w okresie trzech pierwszych miesięcy 2018 r. oraz 353,82 zł za pozostałe 5 miesięcy 2018 r. objęte sporem, a za 8 miesięcy 2018 roku objętych sporem łącznie 2.706,66 zł.

Wobec powyższego łączna należność za okres objętym sporem po pomniejszeniu o wartość opłaty eksploatacyjnej wynosi 7.649,14 zł. Natomiast strona pozwana dokonała w spornym okresie łącznie 2.103,18 zł wpłat, a zatem do zapłaty pozostało 5.545,96 zł (dowód: faktury VAT wraz z rozbiciem naliczeń za poszczególne 3 lokale w okresie 9.2016 – 4.2017 k. 87-96, 98-138, 141-145; kartoteka finansowa k. 146).

Od powyższych comiesięcznych należności (z uwzględnieniem odjęcia eksploatacji podstawowej oraz dat cząstkowych wpłat Spółdzielni przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie w łącznej kwocie 369,06 zł na dzień 31.08.2018 r.,, a zatem łączna należność z tytułu zadłużenia lokalu nr (...) wynosi 5.915,02 zł (dowód: częściowo kalkulacja odsetek k. 147).

Pismem z dn. 12.09.2018 r. E. i M. P. zostali wezwani do zapłaty kwoty 9.901,09 zł do dnia 27.09.2018 r. tytułem zadłużenia lokalu nr (...) (dowód: wezwanie przedsądowe k. 150).

W sprawie o sygn. akt I 1 C 529/19 upr.

W dniu 19 września 1996 r. E. P. otrzymał od Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w G. „przydział własnościowego lokalu użytkowego nr (...) na warunkach własnościowego prawa do lokalu”. Przydział dotyczył lokalu użytkowego nr (...) w pawilonie położonym w G.-Ż. przy ul. (...). Lokal składał się z 5 pomieszczeń o łącznej powierzchni 66,6 m<sup>2</sup>. W przydziale wskazano, że właściciel ma prawo użytkować przedmiotowy lokal zgodnie z umową z dnia 19.09.1996 r. zawartą pomiędzy Właścicielami Pawilonu z Zarządem Spółdzielni (dowód: przydział k. 23-24, 69-69v akt I 1 C 529/19).

W tym samym dniu E. P. oraz zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” zawarli umowę w sprawie zasad i warunków użytkowania lokalu użytkowego przy ul. (...) w G. o powierzchni użytkowej 66,6 m<sup>2</sup> przydzielonego na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego. Strony zgodnie oświadczyły, że lokal użytkowy nr (...) zlokalizowany w pawilonie handlowo-usługowym przy ul. (...) w całości wybudowany został ze środków członka i przy jego wykonawstwie. Zgodnie z § 2 właściciel lokalu użytkowego zobowiązywał się do utrzymania lokalu w stanie technicznym odpowiadającym aktualnie obowiązującym przepisom oraz w stanie nie zagrażającym życiu i zdrowiu mieszkańców, znajdujących się w lokalu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie. Natomiast zgodnie z § 3 remonty, naprawy oraz nakłady na utrzymanie lokalu użytkowego obciążają w całości użytkownika Właściciela, co zwalnia użytkownika z opłat na fundusz remontowy. Ponadto właściciel spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego zobowiązany był do pokrywania (refundacji) ponoszonych przez spółdzielnię opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Stosownie do końcowych postanowień umowy, w sprawach nie uregulowanych zastosowanie mają przepisy prawa cywilnego, zaś niniejsza umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia na czas nieokreślony (dowód: umowa k. 25-26, 71-71v oraz 145-146 akt I 1 C 529/19).

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. jest następcą praw i obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” z siedzibą w G. w zakresie przedmiotowego pawilonu, wybudowanego na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym. Obecnie pawilon przy ul. (...) zmienił numer z 27A na 27C (okoliczności bezsporne).

Następnie E. P. zawarł z zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. aneks nr (...) do wyżej opisanej umowy z 19.09.1996 r.. Strony powołując się na przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zgodnie dokonały zmiany § 3 pkt 2 umowy na następujące brzmienie: „właściwe spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

użytkowego zobowiązany jest do pokrywania (refundacji) ponoszonych przez spółdzielnię opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i podatku od nieruchomości gruntowej i lokalowej”. Zgodnie z aneksem pozostałe postanowienia umowy obowiązywały bez zmian, a zmiana wynikająca z niniejszego aneksu obowiązywała od 1.01.2014 r. (dowód: aneks k. 27-28, 74-75 oraz 147-148 akt I 1 C 529/19).

Aneks ten był podyktowany tym, iż do czasu jego zawarcia użytkownicy lokali uiszczali podatek od nieruchomości indywidualnie do Urzędu Miasta, jednakże pismem z dnia 26.11.2013 r. Prezydent Miasta G. zobowiązał spółdzielnię do sporządzenia korekty deklaracji oraz naliczenia i odprowadzenia podatku za lata 2008-2013. To spółdzielnia była bowiem podmiotem zobowiązanym do uiszczania podatków. Jednocześnie Spółdzielnia prosiła pozwanego w piśmie z 17.12.2013 r. do złożenia za te lata korekty i wniosku o zwrot nienależnie odprowadzonego podatku (dowód: pismo z 17.12.2013 r. k. 76 akt I 1 C 529/19)

E. P. figuruje jako osoba uprawniona w księdze wieczystej nr (...) dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr (...). Księga ta została założona na mocy postanowienia Sądu z dn. 25.04.1997 r. (dowód: wydruk z działu II księgi wieczystej k. 119-120 akt I 1 C 529/19, kserokopia postanowienia k. 72-72v akt I 1 C 529/19).

Pismem z dnia 4.11.2013 r. E. P. wniósł do Spółdzielni o zawarcie umowy w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr (...) w prawo odrębnej własności lokalu. Wniosek ten dotyczył również lokalu nr (...) (wniosek z 4.11.2013 r. k. 73 akt I 1 C 529/19).

Pismem z dnia 24 czerwca 2015 r. zarząd Spółdzielni poinformował E. P., że z dniem 1 października 2015 r. wprowadza się opłatę eksploatacyjną w wysokości 1,21 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu miesięcznie. Wprowadzenie dodatkowego składnika w formie opłaty eksploatacyjnej uzasadnione miało być rosnącymi kosztami związanymi z zarządzaniem i administrowaniem pawilonu użytkowego przy ul. (...) oraz znajdującym się w nim lokali użytkowych. Kalkulacja stawki ustalona na podstawie zatwierzonego planu kosztów na 2015 r. i dotycząca wszystkich członków spółdzielni przedstawiona została następująco:

5.451.000 zł koszty administracji i eksploatacji zasobów planowane na 2015 r.

+300.000 zł podatek dochodowy od osób prawnych planowany na 2015 r.

-373.000 zł przychody finansowe i operac. oraz pozostałe przychody planowane na 2015 r.

-300.000 zł koszty lokali użytkowych

5.078.000 zł

5.078.000 zł : 12 m-cy : 202.920 m<sup>2</sup> pow. u.ż. ~ 2,08 zł/m<sup>2</sup> – stawka dla wszystkich

dochody z lok. Użytkowych planowane do uzyskania w 2015 r. 2.020.000 zł

2.020.000 zł : 12 m-cy : 192.350 m<sup>2</sup> pow. użytk.czl. ~ 0,87 zł/m<sup>2</sup> – dot. członków s-ni

2,08 zł (stawka dla nie członków spółdzielni) – 0,87 zł (odliczenie dochodów z lokali użytkowych dot. członków spółdzielni) = 1,21 zł stawka dla członków spółdzielni (dowód: pismo z 24.06.2015 r k. 86 akt I 1 C 529/19).

Pismem z dnia 28.09.2015 r. zarząd Spółdzielni poinformował E. P. o zmianie opłat eksploatacyjnych od dnia 1 stycznia 2016 r. na 2,06 zł/m<sup>2</sup> pow. użytk. – stawka dla użytkowników nie będących członkami spółdzielni, tj. nie korzystających z pożytków lokali użytkowych oraz 1,60 zł/m<sup>2</sup> pow. użytk. – stawka dla członków spółdzielni. Wskazano, że pojawiły się postulaty remontu pawilonów handlowo-usługowych, a w oparciu o koszty remontów innych pawilonów został oszacowany koszt remontów na kwotę 2,5 mln zł. Zaznaczono, że po zakończeniu remontów w

2018 r. pożytki z lokali będą ponownie w ok. 90% przeznaczone na eksploatację, co spowoduje obniżenie dla członków Spółdzielni wysokości opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej (dowód: pismo z 28.09.2015 r. k. 90 akt I 1 C 529/19).

W dniu 7.04.2017 r. zostało wystawione zaświadczenie nr (...), z którego wynikało, że na dzień jego wydania zaległość z tytułu opłat dla lokalu nr (...) wynosi 10.533,11 zł. Następnie zostało wystawione zaświadczenie z dn. 20.04.2017 r. nr 56/2017 r., wedle którego brak było zaległości z tytułu opłat. Pozwany spłacił bowiem zadłużenie wedle stanu naliczonego przez Spółdzielnię z uwagi na zamiar sprzedaży prawa do lokalu nr (...). W związku z powyższym po kwietniu 2017 r., na wniosek pozwanego, rozdzielono kartotekę finansową pomiędzy każdy z trzech lokali pozwanego i odtąd wystawiano odrębne faktury (dowód: zaświadczenie nr (...) k. 488 oraz k. 91 akt I 1 C 529/19, zaświadczenie nr (...) k. 490 oraz k. 92 akt I 1 C 529/19, wniosek do zarządu k. 93-98 akt I 1 C 529/19, wniosek pozwanego z 13.04.2017 r. k. 489).

Pismem z dnia 27.09.2017 r. E. P. został poinformowany, że z dniem 1.01.2018 r. zostaną wprowadzone zmiany w stawkach opłaty eksploatacyjnej dla Członków spółdzielni z 1,60 zł/m<sup>2</sup> na 1,51 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Kalkulacja miała uwzględniać obniżenie kosztu remontów lokali użytkowych, które zgodnie z planowanymi założeniami zakończone zostaną w pierwszej połowie 2018 r. oraz „potrzebami wynikającymi z przepisów prawa i zawartych umów” (pismo z 27.09.2017 r. k. 102 akt I 1 C 529/19).

Pismem z dnia 16 kwietnia 2018 r. Spółdzielnia poinformowała M. i E. P., że od dnia 1.04.2018 r. naliczana będzie opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Opłata niezależna od Spółdzielni miała być doliczana do opłat miesięcznych za lokal zgodnie z ustawą o utrzymywaniu czystości i porządku w gminach (dowód: pismo z 16.04.2018 r. k. 140).

Od momentu obciążania pozwanego opłatą eksploatacyjną, tj. od października 2015 r. do końca 2017 r. na wystawianych im fakturach powielana była z niewiadomych przyczyn omyłka pisarska polegająca na tym, że opłata eksploatacyjna nazywana była „czynszem najmu”, pomimo iż zastosowana była należyta stawka tej opłaty (dowód: zeznania świadka K. M. k. 198).

Spółdzielnia wystawiała comiesięczne faktury E. P.:

1. faktura (...) z terminem płatności 29.05.2017 r. na kwotę: 400,57 zł brutto w tym: 131,07 zł brutto „czynsz najmu”, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 176,95 zł brutto podatek od nieruchomości;
2. faktura (...) z terminem płatności 26.06.2017 r. na kwotę: 400,57 zł brutto w tym: 131,07 zł brutto „czynsz najmu”, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 176,95 zł brutto podatek od nieruchomości;
3. faktura (...) z terminem płatności 26.07.2017 r. na kwotę: 400,57 zł brutto w tym: 131,07 zł brutto „czynsz najmu”, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 176,95 zł brutto podatek od nieruchomości;
4. faktura (...) z terminem płatności 24.08.2017 r. na kwotę: 400,57 zł brutto w tym: 131,07 zł brutto „czynsz najmu”, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 176,95 zł brutto podatek od nieruchomości;
5. faktura (...) z terminem płatności 26.09.2017 r. na kwotę: 400,57 zł brutto w tym: 131,07 zł brutto „czynsz najmu”, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 176,95 zł brutto podatek od nieruchomości;

6. faktura (...) z terminem płatności 25.10.2017 r. na kwotę: 400,57 zł brutto w tym: 131,07 zł brutto „czynsz najmu”, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 176,95 zł brutto podatek od nieruchomości;

7. faktura (...) z terminem płatności 27.11.2017 r. na kwotę: na kwotę: 400,57 zł brutto w tym: 131,07 zł brutto „czynsz najmu”, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 176,95 zł brutto podatek od nieruchomości;

8. faktura (...) z terminem płatności 12.12.2017 r. na kwotę: 400,57 zł brutto w tym: 131,07 zł brutto „czynsz najmu”, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 176,95 zł brutto podatek od nieruchomości;

Tym samym należności miesięczne pomniejszone o opłatę z tytułu eksploatacji podstawowej (omyłkowo określane w fakturze jako „czynsz najmu”) za lokal nr (...) wynosiły 269,50 zł, a za 2017 rok łącznie 2.156 zł.

1. faktura (...) z terminem płatności 29.01.2018 r. na kwotę: 396,81 zł brutto w tym: 123,70 zł brutto eksploatacja podstawowa, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 180,56 zł brutto podatek od nieruchomości;

2. faktura (...) z terminem płatności 26.02.2018 r. na kwotę: 396,81 zł brutto w tym: 123,70 zł brutto eksploatacja podstawowa, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 180,56 zł brutto podatek od nieruchomości;

3. faktura (...) z terminem płatności 26.03.2018 r. na kwotę: 396,81 zł brutto w tym: 123,70 zł brutto eksploatacja podstawowa, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu oraz 180,56 zł brutto podatek od nieruchomości;

4. faktura (...) z terminem płatności 30.04.2018 r. na kwotę: 432,50 zł brutto w tym: 123,70 zł brutto eksploatacja podstawowa, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu, 180,56 zł brutto podatek od nieruchomości oraz 35,69 zł brutto opłata za gospodarowania odpadami komunalnymi;

5. faktura (...) z terminem płatności 24.05.2018 r. na kwotę: 432,50 zł brutto w tym: 123,70 zł brutto eksploatacja podstawowa, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu, 180,56 zł brutto podatek od nieruchomości oraz 35,69 zł brutto opłata za gospodarowania odpadami komunalnymi;

6. faktura (...) z terminem płatności 26.06.2018 r. na kwotę: 432,50 zł brutto w tym: 123,70 zł brutto eksploatacja podstawowa, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu, 180,56 zł brutto podatek od nieruchomości oraz 35,69 zł brutto opłata za gospodarowania odpadami komunalnymi;

7. faktura (...) z terminem płatności 25.07.2018 r. na kwotę: 432,50 zł brutto w tym: 123,70 zł brutto eksploatacja podstawowa, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu, 180,56 zł brutto podatek od nieruchomości oraz 35,69 zł brutto opłata za gospodarowania odpadami komunalnymi;

8. faktura (...) z terminem płatności 24.08.2018 r. na kwotę: 432,50 zł brutto w tym: 123,70 zł brutto eksploatacja podstawowa, 4,62 zł brutto podatek od gruntu, 87,93 zł brutto wieczyste użytkowanie gruntu, 180,56 zł brutto podatek od nieruchomości oraz 35,69 zł brutto opłata za gospodarowania odpadami komunalnymi;

Tym samym należności miesięczne pomniejszone o opłatę z tytułu eksploatacji podstawowej za lokal nr (...) wynosiły 273,11 zł w okresie trzech pierwszych miesięcy 2018 r. oraz 308,80 zł za pozostałe 5 miesięcy 2018 r. objęte sporem, a za 8 miesięcy 2018 roku objętych sporem łącznie 2.363,33 zł.

Wobec powyższego łączna należność za okres objętym sporem po pomniejszeniu o wartość opłaty eksploatacyjnej wynosi 4.519,33 zł. Natomiast strona pozwana dokonała w spornym okresie łącznie 2.000 zł wpłat, a zatem do zapłaty pozostało 2.519,33 zł (dowód: faktury VAT k. 103-118 akt I 1 C 529/19; kartoteka finansowa k. 99 akt I 1 C 529/19).

Od powyższych comiesięcznych należności (z uwzględnieniem odjęcia eksploatacji podstawowej oraz dat cząstkowych wpłat Spółdzielni przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie w łącznej kwocie 135,23 zł na dzień 31.08.2018 r., a zatem łączna należność z tytułu zadłużenia lokalu nr (...) wynosi 2.519,33 zł (dowód: częściowo kalkulacja odsetek k. 101 akt I 1 C 529/19).

Pismem z dn. 12.09.2018 r. E. P. został wezwany do zapłaty kwoty 4.776,06 zł do dnia 27.09.2018 r. tytułem zadłużenia lokalu nr (...) (dowód: wezwanie przedsądowe k. 121 akt I 1 C 529/19).

Ustalenia faktyczne wspólne dla obu spraw:

E. P. w dniu 5 sierpnia 1996 r. złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” i został przyjęty w poczet jej członków w dn. 14 sierpnia 1996 r. (dowód: deklaracja k. 70 akt I 1 C 529/19)

Wyżej opisane umowy co do lokali nr (...) poprzedziła zamiana inwestora wiodącego budowy pawilonu w drodze decyzji administracyjnej z 28.01.1993 r. z SM „Osiedle (...)” na E. P., który od 1990 r. dzierżawił od Spółdzielni przedmiotowy grunt. Było to spowodowane nieprawidłowościami w zarządzaniu spółdzielnią ze strony ówczesnego zarządu SM „Osiedle (...)”, poczynając już od rozpoczęcia procesu inwestycyjnego, poprzez decyzję zarządu o wstrzymaniu budowy, a kończąc na korzystnym dla inwestorów wyroku sądowym, nakazującym wydanie inwestorom terenu budowy. W związku z inflacją koszty budowy zwiększyły się w czasie gdy Spółdzielnia nie chciała wydać terenu budowy i inwestorzy wystąpili do Spółdzielni o odszkodowanie. By uniknąć zapłaty odszkodowania ówczesny zarząd zawarł ugodę, której elementem były przedmiotowe umowy (dowód: decyzja k. 339-340 oraz 409-410, przesłuchanie reprezentanta strony powodowej D. P. k. 492-493, przesłuchanie pozwanego k. 554-555).

Powyżej opisane umowy co do lokali nr (...) były przez obie strony (podobnie jak w przypadku pozostałych osób, którym przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali w przedmiotowym pawilonie) rozumiane i wykonywane w ten sposób, że spółdzielcy ci (w tym pozwani) zostali zwolnieni z wszelkich opłat na rzecz Spółdzielni z wyjątkiem podatków i opłat za użytkowanie wieczyste. Stan taki trwał od 1996 roku do 2015 roku i stosował się do niego zarówno zarząd Spółdzielni „Osiedle (...)” jak i zarząd Spółdzielni (...). Zarząd od 1996 r. nie wykonywał czynności zarządu / administracji co do pawilonu. Spółdzielcy sami zorganizowali doprowadzenie mediów, ochronę, sprzątaczkę, przeglądy i remonty oraz ubezpieczenie pawilonu. (dowód: zeznania świadka Z. S. k. 198-199, przesłuchanie pozwanego k. 554-555).

Obecny zarząd Spółdzielni uważał pierwotnie, że sprawa spółdzielców z pawilonu przy S. 27C jest jedynie sprawą przejściową, zwłaszcza od kiedy pojawiła się możliwość przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw w prawo odrębnej własności. Spółdzielnia dopiero po latach podjęła próby uporządkowania sytuacji, co łączyło się z wezwaniem do zapłaty przez Urząd Miasta z tytułu podatków, które pierwotnie uiszczali bezpośrednio spółdzielcy wbrew przepisom podatkowym. Spółdzielnia musiała zapłacić podatki w kwocie 155.000 zł oraz odsetki w kwocie 50.000 zł, co było jednym z katalizatorów nałożenia opłaty eksploatacyjnej na m.in. pozwanych obok wzrostu również innych kosztów. Również dopiero od 2015 r. spółdzielnia zaczęła ubezpieczać przedmiotowy budynek (dowód: przesłuchanie reprezentanta strony powodowej D. P. k. 492-493, przesłuchanie reprezentanta strony powodowej U. W. k. 553-554).

„Wspólnota Mieszkaniowa S. 27C, (...)-(...) G.” o nr REGON (...) i NIP (...) jako ubezpieczony i ubezpieczający zawierała umowy ubezpieczenia przedmiotowego pawilonu nieprzerwanie w latach 2002-2019 w takich towarzystwach ubezpieczeniowych jak: U., C., Filar, (...); część umów zawierała jako ubezpieczający spółka (...) sp. z o.o. (dowód: polisy ubezpieczeniowe k. 344-392 oraz 414-460).

Od 1 stycznia 2012 r. do chwili obecnej opłata za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w G. przy ul. (...) (działka (...)), na którym posadowiono przedmiotowy pawilon, wynosiła 15.667,92 zł, co w przeliczeniu na 981,05 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pawilonu oraz na 12 miesięcy dawało 1,33 zł/m<sup>2</sup> pow. uż. za miesiąc (dowód: wyliczenie k. 219 oraz 264, wypowiedzenie wysokości stawki k. 220 oraz 265).

Natomiast stawki podatku od nieruchomości przedstawiały się następująco:

W roku 2016 r. podatek od gruntów wynosił 0,89 zł rocznie od 1m<sup>2</sup> powierzchni, tj. 0,07 zł na miesiąc, zaś podatek od budynków (w fakturach oznaczany jako „od nieruchomości”) wynosił 22,86 zł rocznie od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, tj. 1,98 zł na miesiąc (w tym dodatkowo 0,07 zł podatku od budowli).

W roku 2017 r. podatek od gruntów wynosił 0,89 zł rocznie od 1m<sup>2</sup> powierzchni, tj. 0,07 zł na miesiąc, zaś podatek od budynków (w fakturach oznaczany jako „od nieruchomości”) wynosił 22,66 zł rocznie od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, tj. 1,96 zł na miesiąc (w tym 0,07 zł podatku od budowli).

W roku 2018 r. podatek od gruntów wynosił 0,91 zł rocznie od 1m<sup>2</sup> powierzchni, tj. 0,07 zł na miesiąc, zaś podatek od budynków (w fakturach oznaczany jako „od nieruchomości”) wynosił 23,10 zł rocznie od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, tj. 2,00 zł na miesiąc (w tym dodatkowo 0,07 zł podatku od budowli).

Podatek od budowli stanowi 2% wartości budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i jest dzielony na powierzchnię użytkową wynajmowaną na prowadzenie działalności gospodarczej (dowód: wyliczenie k. 221 oraz 266, uchwała nr XV/395/15 Rady Miasta G. k. 222-223 oraz 267-268, uchwała nr XXIX/772/16 Rady Miasta G. k. 224-225 oraz 269-270, uchwała nr XLIII/1188/17 Rady Miasta G. k. 226-227 oraz 271-272).

W związku z problemami z segregacją śmieci E. P. jako pełnomocnik użytkowników lokali usługowych, pismem z 14.02.2019 r., zwrócił się do Spółdzielni o zmianę odpadów na niesegregowane, jednak Spółdzielnia pismem z 25.02.2019 r. wskazała, że zbiórka odpadów nieselektywna w zależności od częstotliwości wywozu to koszt rzędu 2 – 4 tysięcy zł, zaś w obecnym wariantcie selektywnym koszt wynosi 504,50 zł. Podana kwota 504,50 jest zgodna ze złożoną przez Spółdzielnię w 2018 r. deklaracją o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami (dowód: korespondencja k. 228-230 oraz 273-275, deklaracja o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami k. 231-236 oraz 276-281).

Spółdzielnia skalkulowała stawki za eksploatację podstawową w latach 2016-2018 r. w następujący sposób, biorąc za punkt wyjścia plan kosztów zasobów mieszkaniowych za dany rok:

Rok 2016:

6.388.100 zł planowane koszty wg załączonej tabeli planu kosztów zasobów mieszkaniowych

+37.000 zł planowany podatek CIT

-310.000 zł planowane dodatkowe dochody

-1.098.000 zł planowane koszty na lokalach użytkowych

= 5.016.400 zł planowane koszty do rozliczenia

5.016.400 zł : 12 m-cy : 202.920 m<sup>2</sup> pow. u.ż. = 2,06 zł/m<sup>2</sup> – stawka dla wszystkich

1.052.300 planowane dochody z lok. użytkowych do podziału dla członków spółdzielni

1.052.300 zł : 12 m-cy : 190.575 m<sup>2</sup> = 0,46 zł/m<sup>2</sup>

2,06 zł – 0,46 zł = 1,60 zł stawka dla członków spółdzielni

Rok 2017:

6.397.500 zł planowane koszty wg załączonej tabeli planu kosztów zasobów mieszkaniowych

+35.500 zł planowany podatek CIT

-305.000 zł planowane dodatkowe dochody

-1.100.000 zł planowane koszty na lokalach użytkowych

= 5.028.000 zł planowane koszty do rozliczenia

5.028.000 zł : 12 m-cy : 202.920 m<sup>2</sup> pow. u.ż. = 2,06 zł/m<sup>2</sup> – stawka dla wszystkich

1.055.500 planowane dochody z lok. użytkowych do podziału dla członków spółdzielni

1.055.500 zł : 12 m-cy : 189.068 m<sup>2</sup> = 0,46 zł/m<sup>2</sup>

2,06 zł – 0,46 zł = 1,60 zł stawka dla członków spółdzielni

Rok 2018:

6.248.200 zł planowane koszty wg załączonej tabeli planu kosztów zasobów mieszkaniowych

+38.000 zł planowany podatek CIT

-295.000 zł planowane dodatkowe dochody

-983.000 zł planowane koszty na lokalach użytkowych

= 5.008.100 zł planowane koszty do rozliczenia

5.008.100 zł : 12 m-cy : 202.920 m<sup>2</sup> pow. u.ż. = 2,06 zł/m<sup>2</sup> – stawka dla wszystkich

1.274.900 planowane dochody z lok. użytkowych do podziału dla członków spółdzielni

1.274.900 zł : 12 m-cy : 194.403 m<sup>2</sup> = 0,55 zł/m<sup>2</sup>

2,06 zł – 0,55 zł = 1,51 zł stawka dla członków spółdzielni (dowód: kalkulacja k. 237-238 oraz 282-283, plany kosztów za lata 2016-2018 k. 239-241 oraz 284-286).

Tak wyliczone stawki opłaty eksploatacji podstawowej od metra kwadratowego za miesiąc były następnie zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej, podobnie jak wyżej opisane stawki podatków w przeliczeniu na metr kwadratowy za miesiąc (dowód: uchwały k. 243-246 oraz 287-291).

Powyższe uchwały nie były skarżone przez pozwanych (okoliczność bezsporna).

Zgodnie z § 20 Statutu członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni w częściach przypadających na ich lokale, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia Członków tak stanowi (ust. 1). Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali

użytkowych wnoszą analogiczne opłaty (ust. 2). Koszty eksploatacji i utrzymania, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni (ust. 4). Zgodnie z § 21 wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej (ust. 1). Stosownie do § 22 ust. 1 opłaty, o których mowa wyżej, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca (dowód: wyciąg ze statutu spółdzielni k. 151-152 oraz 122-123 akt I 1 C 529/19, statut spółdzielni k. 306-327).

Zgodnie z regulacjami wewnętrznymi Spółdzielni, na wniosek członka Spółdzielni zarząd może wyrazić zgodę na wpłatę należnych odsetek ustawowych w ratach, a w wyjątkowych sytuacjach może odstąpić od dochodzenia należności odsetkowych w wysokości do 50% tej należności przy spełnieniu określonych warunków (dowód: regulamin naliczania oraz zasad odstępowania od dochodzenia odsetek (...) k. 157 oraz 128 akt I 1 C 529/19).

Stosownie do obowiązującego od 29.09.2008 r. Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w spółdzielni mieszkaniowej (...) w G. za koszty eksploatacji działalności podstawowej uważa się: koszty obsługi technicznej, koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków, koszty materiałów i energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości, koszty ogólne tj. koszty komórek funkcjonalnych zarządu i organów samorządowych spółdzielni, pozostałe koszty, tj. koszty ubezpieczenia majątku, dezynfekcja i deratyzacja, utrzymanie terenów zielonych, dozór mienia, amortyzacja środków trwałych, podatki od nieruchomości i gruntu, opłata za wieczyste użytkowanie terenu, usługi transportowe (§ 3 ust. 2). Podstawą do rozliczenia kosztów jest roczny plan (...) uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu (§ 3 pkt 4) (dowód: regulamin k. 213-218 oraz 258-263).

Natomiast stosownie do obowiązującego od 11.06.2018 r. Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w spółdzielni mieszkaniowej (...) w G. podstawą do rozliczenia kosztów jest roczny plan rzeczowo-finansowy gospodarski zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu (§ 3 pkt 1). Za koszty eksploatacji działalności podstawowej uważa się: koszty obsługi technicznej, koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków, koszty materiałów wykorzystywanych do bieżącej eksploatacji i konserwacji zasobów, koszty ogólne tj. koszty komórek funkcjonalnych zarządu i organów samorządowych spółdzielni, koszty lokali własnych (energia elektryczna, energia cieplna, woda, koszty eksploatacji lokali będących w dyspozycji spółdzielni), pozostałe koszty, tj. koszty ubezpieczenia majątku, dezynfekcja i deratyzacja, utrzymanie terenów zielonych, dozór mięsni, amortyzacja środków trwałych, podatki od nieruchomości i gruntu, opłata za wieczyste użytkowanie terenu, usługi transportowe, usługi konserwacyjne elektryczne, hydrauliczne i dźwigowe świadczone całodobowo, prowizje bankowe, przeglądy okresowe budynków i instalacji oraz wszystkie pozostałe koszty związane z działalnością eksploatacyjną zasobów (§ 4 ust. 1) (dowód: regulamin k. 158-161 oraz 130-133 akt I 1 C 529/19).

E. P. oraz zarząd Spółdzielni na przestrzeni lat prowadzili intensywną wymianę pism, która jednak nie prowadziła do porozumienia w spornym zakresie, lecz z uwagi na to, że każda ze stron w kolejnych pismach powielala już przyjęte stanowisko, petryfikowała konflikt, zwłaszcza po wszczęciu niniejszego procesu. Korespondencja dotyczyła również kwestii wyodrębnienia się lokali i przyczyn przedłużającej się procedury w tym przedmiocie. W pismach z dn. 12.08.2015 r., 15.10.2015 r., 22.10.2015 r., 25.04.2016 r., 15.12.2016 r., 16.01.2017 r., 18.09.2017 r., 25.10.2017 r., 24.01.2018 r., 23.04.2018 r., 14.02.2019 r., 5.09.2019 r., 9.09.2019 r., 3.10.2019 r., 4.10.2019 r., 8.10.2019 r., 21.10.2019 r., 28.10.2019 r. E. P. (samodzielnie lub wraz ze Z. S.), działając jako „Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) (...) G.” lub jako pełnomocnik innych „właścicieli lokali” sprzeciwiał się naliczaniu czynszu najmu/opłaty eksploatacyjnej przez Spółdzielnię, w związku z tym, że od czasu wybudowania pawilonu Spółdzielnia nigdy nim nie zarządzała i nie administrowała, a jedynie przekazywała podatki oraz opłaty za użytkowanie wieczyste. Jak wskazywał, Wspólnota powołała swojego administratora – (...) sp. z o.o., zaś Spółdzielnia powinna respektować zawarte umowy.

Zarzucał również, iż Spółdzielnia nie przedstawiła jakie czynności wykonuje na rzecz nieruchomości oraz domagał się wyliczenia należności pomniejszonej o sporne należności. Natomiast Spółdzielnia w pismach z dn. 28.08.2015 r., 19.11.2015 r., 23.05.2016 r., 22.12.2016 r., 12.10.2017 r., 13.03.2019 r., 14.10.2019 r. wskazywała, że opłata eksploatacyjna jest naliczana na podstawie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podkreślała że odpowiedzi udzieliła już we wcześniejszych pismach oraz że budynek stanowi własność Spółdzielni, a w sensie prawnym żadna „wspólnota mieszkaniowa” w tym budynku nie istnieje. Deklarowała również, że do czasu wyodrębnienia się lokali zarząd będzie wykonywał wszelkie czynności zarządu (dowód: korespondencja pomiędzy stronami k. 36-51, 80, 84-85, 175-177, 341-343 (ponownie 411-414), 395-397 (ponownie 463-465), 470-471 (ponownie 474-475 oraz 481-482), 483-484 oraz k. 34-49, 89, 142-144 akt I 1 C 529/19, zeznania świadka Z. S. k. 199).

W okresie od 3 do 5 lutego 2014 r. Spółdzielnia udostępniała użytkownikom przedmiotowego pawilonu dokumentację inwentaryzacyjną w związku z procedurą przekształcenia spółdzielczych praw własnościowych w odrębną własność. Następnie pismem z dn. 12.02.2014 r. wezwano E. P. w związku z ujawnionymi różnicami pomiędzy pierwotną dokumentacją projektową pawilonu, a stanem istniejącym obecnie do złożenia w Spółdzielni dokumentacji, w oparciu o którą zostały wykonane przebudowy lokali w terminie do 28.02.2014 r.. W odpowiedzi na powyższe pozwany wraz ze Z. S. jak w piśmie z 18.02.2014 r. oświadczyli, że zmiany dot. postawienia nowych ścianek działowych i są zgodne z prawem budowlanym (dowód: pismo z 23.01.2014 r. k. 77 akt I 1 C 529/19, pismo z 12.02.2014 r. k. 78, 247 i 80 akt I 1 C 529/19, pismo z 18.02.2014 r. k. 248 i k. 81 akt I 1 C 529/19).

Spółdzielnia żądała od pozwanego również w dalszych pismach z 10.04.2014 r., 22.04.2014 r. oraz 29.10.2014 r. przedłożenia dokumentacji niezbędnej do wyodrębnienia lokali (dowód: pisma k. 82-84 akt I 1 C 529/19).

W dn. 28.05.2015 r. do biura Spółdzielni zgłosił się E. P., przynosząc częściową dokumentację, której żądała Spółdzielnia, zobowiązując się również do dostarczenia w przeciągu 1 miesiąca całej dokumentacji (dowód: notatka k. 85 akt I 1 C 529/19).

Pismem z dnia 10.08.2015 r. Spółdzielnia ponownie wezwała m.in. E. P. w związku z ujawnionymi różnicami pomiędzy pierwotną dokumentacją projektową pawilonu, a stanem istniejącym do złożenia w Spółdzielni dokumentacji, w oparciu o którą zostały wykonane przebudowy lokali w terminie do 26.08.2015 r.. Następnie w związku z brakiem dostarczenia żądanej dokumentacji kolejnym pismem wezwano te osoby do natychmiastowego doprowadzenia całego obiektu do stanu pierwotnego, podnosząc że ujawnione zmiany stanowią samowolę budowlaną (dowód: pismo z 10.08.2015 r. k. 78, pismo z 28.08.2015 r. k. 79 oraz k. 88 akt I 1 C 529/19).

Decyzją z dnia 17 stycznia 2019 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego orzekł o braku podstaw do nałożenia obowiązku wykonania określonych czynności bądź robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem w sprawie samowolnie wykonanych robót budowlanych w budynku usługowo-handlowym przy ul. (...) w G., działka nr (...) obr. 007 (zmiany w usytuowaniu ścian działowych) m.in. z uwagi, że wprowadzone modyfikacje zostały wykonane jeszcze przed odbiorem budynku oraz nie zagrażają nikomu (dowód: decyzja k. 31-35 akt I 1 C 528/19 oraz k. 29-33 akt I 1 C 529/19).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony postępowania, które nie były kwestionowane co do swej autentyczności, jak też nie budziły w tym zakresie wątpliwości Sądu.

Numery kart akt sprawy w sekcjach stanu faktycznego dla danej z połączonych spraw oraz w sekcji wspólnej dla obu spraw bez dalszego wskazania sygnatury akt dotyczyły akt sprawy I 1 C 528/19 (później XIV C 588/19) jako sprawy „głównej”, pod której sygnaturą prowadzono obie sprawy po ich połączeniu. Natomiast dowody z kart akt sprawy I 1 C 529/19 jako sprawy „przyłączonej” były wskazywane z dopiskiem tej sygnatury.

Zastosowany podział stanu faktycznego na sekcje odrębne dla obu spraw 528 i 529 był z jednej strony podyktowany materialnoprawną odrębnością tych spraw, które poprzez ich procesowe połączenie nie zatraciły odrębności, a z drugiej strony postulatem możliwie najczytelniejszego przedstawienia stanu faktycznego. Jednocześnie by ograniczyć do minimum powtórzenia oraz z uwagi na to, że wiele dowodów odnosiło się do obu spraw (stąd m.in. decyzja

o połączeniu spraw), wprowadzono trzecią sekcję wspólnych ustaleń faktycznych. Niezależnie od powyższego Sąd oznaczał numery kart również co do powtarzających się dokumentów (niektóre dokumenty powtarzały się nawet więcej niż dwukrotnie).

Część z dokumentów odnosiła się bezpośrednio lub pośrednio do roszczenia strony powodowej, natomiast część dokumentów dotyczyła tła relacji historycznych i obecnych pomiędzy stronami. Ta druga kategoria dowodów jest jednak w ocenie Sądu również potrzebna dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem nie da się ferować wyroku bez poznania całego tła sporu.

Zeznania świadka K. M. (k. 198) w istocie były mało przydatne dla poczynienia ustaleń faktycznych, niewynikających już przedtem z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Z racji zajmowanego stanowiska i związanej z tym pozycji w Spółdzielni świadek nie znała w zasadzie okoliczności istotnych w sprawie, zajmowała się bowiem jedynie księgowością w zakresie windykacji, a zatem wiedzę czerpała z tabel i zestawień księgowych. Świadek natomiast zasadniczo potwierdziła, to co już i tak było dość oczywiste, iż wskazywanie w fakturach na przestrzeni ponad 2 lat pozycji „czynsz najmu” było omyłką pisarską, gdyż pozycja ta winna być określana jako „eksploatacja podstawowa”.

Zeznania świadka Z. S. (k. 198-199) w zasadzie, jak na członka „zarządu wspólnoty mieszkaniowej” były dość ogólne, a świadek w widoczny sposób był mało zorientowany (lub nie pamiętał już okoliczności z uwagi na upływ czasu) co do zadawanych mu pytań. Niemniej jednak świadek potwierdził w jaki sposób umowa pomiędzy stronami (oraz analogiczne umowy z innymi osobami uprawnionymi do lokali w tym pawilonie) była wykonywana przez prawie 20 lat, tj. że spółdzielnia obciążała te osoby jedynie podatkami oraz opłatą za użytkowanie wieczyste, a jednocześnie wszelkie czynności zarządu nad budynkiem wykonywali spółdzielcy. Porozumienie to wynikiem zaszłości historycznych a okresu budowy pawilonu. Zeznania te w tym zakresie Sąd uznał za wiarygodne, albowiem znalazły potwierdzenie w innych dowodach oraz mimo iż świadek uczestniczył w wystąpieniach pisemnych przeciwko stronie powodowej, Sąd nie dopatrył się stronniczości w zeznaniach świadka.

Natomiast dowód z przesłuchania stron w zasadniczej części odnosił się do okoliczności bezspornych, o tyle że wynikających z dokumentów przedkładanych przez obie strony. Oczywiście pozwany oraz reprezentanci strony powodowej odmiennie interpretowali różne fakty i w dużym zakresie ich depozycje odnosiły się nie do stanu faktycznego lecz ich ocen i opinii i stąd nie można było na ich podstawie ustalić żadnych konkretnych faktów. Natomiast odnosząc się do poszczególnych przesłuchanych osób, wskazać trzeba, że D. P. – prezes zarządu (k. 492-493) miał najmniej skonkretyzowaną wiedzę zarówno co do okoliczności historycznych sprawy jak i co do czynności zarządu pełnionych przez spółdzielnię nad przedmiotowym budynkiem. W istocie członek zarządu nie potrafił wskazać jakie czynności wykonuje spółdzielnia względem tej części jej mienia. Przyznał on natomiast, że genezą całej historii były błędne decyzje ówczesnego zarządu oraz fakt, iż spółdzielnia przez wiele lat tolerowała stan wynikający z umowy, poczytując go za niejako „tymczasowy”. Kolejna przesłuchiwana z ramienia spółdzielni osoba – U. W. (k. 553-554) również potwierdziła, że stan wynikający z umowy trwał do 2015 r., z uwagi na traktowanie go jako „tymczasowy” do czasu wyodrębnienia się lokali. Z jej wypowiedzi wynikała również rola kwestii podatkowej w związku z jego nieprawidłowym opłacaniem oraz wzrostu innych kosztów w kontekście wprowadzenia opłaty eksploatacyjnej. Wtedy też spółdzielnia miała zacząć dokonywać pewnych czynności składających się na eksploatację podstawową jak np. ubezpieczenie budynku. Symptomatyczne, że również ten członek zarządu miał problem aby wskazać jakie czynności zarządcze/administracyjne wykonuje Spółdzielnia na rzecz pozwanego i innych spółdzielców, posiadających prawa do lokali w pawilonie. Pozwany, przesłuchany jako ostatni, naświetlił okoliczności genezy umowy oraz jej stosowania przez strony sporu. Jego depozycje były generalnie zbieżne z twierdzeniami z pism oraz w zasadzie również z przesłuchaniem strony powodowej, bowiem obie strony opisywały ten sam stan faktyczny, lecz z odrębnej perspektywy. Oczywiście podczas przesłuchania pozwanego dało się wyczuć pewne emocje, związane z „temperaturą” sporu, co jednak jest zrozumiałe dla Sądu. Jednocześnie jedynie ze względu na to, że pewne elementy stanowiska pozwanego były chybione nie można dyskwalifikować dowodu z jego przesłuchania, który w ocenie Sądu w sposób autentyczny opisał sposób wykonywania i rozumienia przez strony umowy z 1996 r..

Dokument pt. „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania” (k. 154-156 oraz 125-127 akt I 1 C 529/19) oraz analogicznie Aneks do tego regulaminu (k. 162 oraz 129 akt I 1 C 529/19) nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem Spółdzielnia nie dochodziła opłat tytułem centralnego ogrzewania.

Ponadto Sąd nie skorzystał przy dokonywaniu ustaleń faktycznych z dokumentów – wniosków o wydanie kopii akt (k. 335-338 oraz 405-408) oraz odpowiedzi Sądów w tym przedmiocie (k. 393-394 oraz 461-462). Dokumenty te miały bowiem znaczenie incydentalne, procesowe, a nie dowodowe.

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

W ocenie Sądu, powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Przed przejściem do wywodów merytorycznych, przypomnieć trzeba, że wyrok jak i uzasadnienie dotyczy dwóch spraw z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przeciwko E. i M. P. (I 1 C 528/19, obecnie XIV C 588-19) oraz przeciwko E. P. (I 1 C 529/19). Sprawy te zostały połączone w celu ich łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia na mocy art. 219 k.p.c., gdyż są one ze sobą w związku (tożsamość większości stron oraz dowodów do przeprowadzenia) oraz mogły w zasadzie być objęte jednym pozwem. Obie sprawy od wydania stosownego postanowienia były prowadzone pod jedną sygnaturą – sprawy starszej (I 1 C 528/19, obecnie XIV C 588-19). Obie sprawy również co do zasady dotyczą tych samych zagadnień prawnych i faktycznych, a różnią je jedynie konkretne lokale, okresy zadłużenia i kwoty, jakich dotyczą. Stąd też wywody prawne będą zasadniczo jednolite dla obu spraw, w odmiennym przypadku będzie to zaznaczone przez Sąd.

Spór w niniejszej sprawie, aczkolwiek głęboki i długotrwały, sprowadza się w istocie do jednego podstawowego pytania. Choć bowiem akta sprawy, a w konsekwencji i niniejsze uzasadnienie, są stosunkowo (jak na w.p.s. obu sporów) obszerne, a historia konfliktu pozwanych ze Spółdzielnią (oraz jej poprzedniczką prawną) sięga początków lat 90. XX wieku, to jednak argumentacja obu stron da się przedstawić stosunkowo krótko.

Mianowicie, zarząd powodowej spółdzielni wskazuje, że na podstawie ustawy oraz statutu wykonuje zarząd nad budynkiem pawilonu handlowego, wchodzącym w skład zasobu tej Spółdzielni, zaś pozwani również na podstawie ustawy oraz statutu są zobowiązani uiszczać stosowne opłaty – w tym opłatę tyt. eksploatacji podstawowej oraz podatki i inne opłaty. W przedmiocie umowy i aneksu strona powodowa stoi na stanowisku, że zwalnia ona jedynie z opłaty na fundusz remontowy. Natomiast pozwany wskazuje, że umowa zwalnia go z wszelkich opłat na rzecz spółdzielni z wyłączeniem podatków oraz quasi-publicznych opłat (użytkowanie wieczyste, wywóz nieczystości), w zamian za odstąpienie spółdzielni od jakichkolwiek czynności administracyjno-zarządczych względem pawilonu. Umowa ta była efektem ugody dawnego zarządu co do roszczeń odszkodowawczych m.in. pozwanego i była respektowana przez obie strony niemal 20 lat. Pytanie, o którym wspomniał Sąd na początku wywodów prawnych, brzmi zatem: czy Spółdzielnia mogła zwolnić pozwanego od uiszczenia opłaty eksploatacyjnej?

Przed przystąpieniem do odpowiedzi na tak postawione pytanie, podkreślić bowiem trzeba, że zasadniczo inne elementy istotne dla rozstrzygnięcia sprawy były w optyce stron drugorzędne. Strona pozwana bowiem nie kwestionowała, że jest zobowiązana opłacać przypadające na jej lokale kwoty podatków: od nieruchomości (za grunt, budynek, budowlę) oraz opłat: za użytkowanie wieczyste gruntu oraz za wywóz śmieci. Strona pozwana również w sposób merytoryczny nie zakwestionowała dokumentów dowodowych, przedłożonych przez powoda, na wykazanie ww. należności. W tym miejscu warto wskazać, że Sąd również nie dopatrywał się w dokumentacji dot. tych należności błędów merytorycznych lub rachunkowych. Przyjęte przez powoda stawki mają pokrycie w stosownych uchwałach, a ich przemnożenie przez stosowną powierzchnię (których to wielkości strona pozwana również nie kwestionowała) oraz stawkę podatku VAT (z zastosowaniem stosownych zaokrągleń do pełnych groszy wedle zasad matematyki) nie budzi wątpliwości Sądu. Operacje te są zresztą proste do sprawdzenia z matematycznego punktu widzenia i nie wymagają wiadomości specjalnych. Należności z poszczególnych tytułów oraz ich sumy z uwzględnieniem cząstkowych wpłat zostały szczegółowo wskazane w części uzasadnienia dot. stanu faktycznego i nie ma potrzeby ich powielania w tym miejscu.

Na marginesie przypomnieć należy, że należności wskazane w fakturach były obciążone podatkiem VAT, ponieważ ustawa o podatku od towarów i usług nie statuuje zwolnienia w przypadku czynności spółdzielni w stosunku do lokali użytkowych (w odróżnieniu od lokali mieszkalnych).

W tym miejscu wskazać należy, że o ile Sąd rozumie, że spór pomiędzy stronami jest już mocno utrwalony, to jednak przyznać należy rację stronie powodowej, że strona pozwana pomimo deklaracji opłacania ww. niekwestionowanych co do zasady należności, do czasu wyrokowania uiściła niewielkie kwoty na poczet zadłużenia. Jednocześnie (o czym więcej w części uzasadnienia dot. kosztów procesu) należności te (z tyt. opłat i podatków) stanowią większą część kwot naliczanych przez Spółdzielnię. Strona pozwana zaś nie dokonała dalszych wpłat nawet po przedłożeniu jej w ramach niniejszego procesu dokumentów źródłowych dot. tych należności. Poza tym pozwany, jak każdy spółdzielca, ma prawo do uzyskania stosownych dokumentów od Spółdzielni. Na każdej z faktur były zaś wyodrębnione poszczególne składniki należności, jak np. opłata za użytkowanie wieczyste. Oczywiście postawa Spółdzielni w tej kwestii również nie była idealna, albowiem odsyłanie pozwanego na drogę procesu sądowego w późniejszych pismach zarządu z pewnością nie przysłużyło się sprawie. Jak się wydaje, gdyby spółdzielnia sporządziła oddzielne zestawienia z pominięciem opłaty eksploatacyjnej, o które prosił pozwany, również by to nie zaszkodziło, a być może zachęciło by pozwanego do uiszczenia wyższych wpłat. Powyżej opisane okoliczności, pokazują jednak tylko jak daleko zaszedł niniejszy spór, który przecież wykracza poza ramy niniejszego procesu.

Przechodząc do kwestii opłaty za eksploatację podstawową, należy rozpocząć od analizy brzmienia przedmiotowych umów. Umowy wraz z aneksami co do obu lokali były jednobrzmiące, jak się wydaje również analogiczne umowy zawierane z innymi spółdzielcami z tego pawilonu miały takie same brzmienie. Na wstępie przypomnieć należy, że umowy z 1996 r. nosiły tę samą datę co przydziały na lokale, co więcej w tekście przydziału znajdowało się odniesienie do umowy (wskazano, że właściciel ma prawo użytkować przedmiotowy lokal zgodnie z umową z dnia 19.09.1996 r. zawartą pomiędzy Właścicielami Pawilonu z Zarządem Spółdzielni). Był to zabieg wyjątkowy i niespotykany w innych przydziałach. Godzi się zresztą zauważyć, że wiele okoliczności niniejszej sprawy było wyjątkowych na tle „standardowych” stosunków spółdzielczych. Zabieg ten podkreśla rolę umowy w stosunkach pozwanego ze Spółdzielnią. Odniesienie to oraz zbieżność czasowa obu dokumentów dowodzą również, że były one elementem pewnego szerszego porozumienia.

Co do treści samej umowy, na wstępie strony zgodnie oświadczyły, że dany lokal zlokalizowany w pawilonie handlowo-usługowym przy ul. (...) w całości wybudowany został ze środków członka i przy jego wykonawstwie. Dalej „właściciel” lokalu użytkowego zobowiązywał się do utrzymania lokalu w stanie technicznym odpowiadającym aktualnie obowiązującym przepisom oraz w stanie nie zagrażającym życiu i zdrowiu mieszkańców, znajdujących się w lokalu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie. Natomiast remonty, naprawy oraz nakłady na utrzymanie lokalu użytkowego obciążają w całości „użytkownika właściciela”, co zwalnia użytkownika z opłat na fundusz remontowy. Ponadto „właściciel” spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego zobowiązany był do pokrywania (refundacji) ponoszonych przez spółdzielnię opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Stosownie do końcowych postanowień umowy, w sprawach nie uregulowanych zastosowanie mają przepisy prawa cywilnego, zaś niniejsza umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia na czas nieokreślony. Tyle jeśli chodzi o dosłowne brzmienie umowy. Z umowy bezpośrednio wynikało, że pozwany przejmuje odpowiedzialność za bezpieczeństwo i stan techniczny lokalu, nie musi zatem opłacać funduszu remontowego. Pozwany zobowiązał się również do pokrywania należności z tyt. opłaty za użytkowanie wieczyste w sposób pośredni, tj. zwracania tego co na ten cel uiściła Spółdzielnia.

W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (art. 65 § 2 k.c.). Nie ulega zaś wątpliwości, że wykładni umownych oświadczeń woli stron można i należy dokonywać m.in. w oparciu o to jakie były okoliczności zawarcia danej umowy (co pośrednio wskazuje na cel umowy) oraz jak strony ją wykonywały (co pośrednio wskazuje na zgodne rozumienie danej umowy przez strony, a więc na ich zgodny zamiar). Jak już wskazano, z umowy wynikało, że strony rozwiązały jeden z podstawowych więzów łączących członka spółdzielni ze spółdzielnią w zakresie dbałości spółdzielni o stan techniczny i bezpieczeństwo mienia spółdzielni, które jest mieniem spółdzielców, czego korelatem są opłaty na fundusz remontowy. Skoro zatem strony

mogły ograniczyć więzy w tym zakresie, to dlaczego nie mogły ograniczyć ich w innym zakresie? Otóż tak właśnie uczyniono – również w zakresie eksploatacji podstawowej, tj. bieżącej administracji/zarządzania mieniem spółdzielni, czego z kolei korelatem była opłata eksploatacyjna (eksploatacja podstawowa). Było to zresztą logiczne, bowiem skoro Spółdzielnia miała nie mieć pieczy nad stanem lokali pod kontem ich ewentualnych remontów to tym bardziej dlaczego miała mieć nad nimi bieżącą pieczę w zakresie administrowania nimi? Co ważne, do obecnego momentu przedmiotem sporu pomiędzy stronami nie jest w ogóle (nie tylko w tym procesie ale i w stosunkach ogólnych), że pozwani nie są zobowiązani do opłacania funduszu remontowego, a spółdzielnia z kolei do napraw i nakładów na lokale. Jest tak mimo, iż przecież sfera ta obok bieżącej administracji jest jedną z dwóch podstawowych sfer pieczy Spółdzielni nad swoim mieniem. Jednocześnie strony są w konflikcie co do obowiązku uiszczania opłaty eksploatacyjnej, mimo iż ze strony Spółdzielni przez prawie 20 lat obowiązku takiego nie egzekwowano, a jednocześnie nie pełniono czynności administracji. Różnica jest jedynie taka, że co do opłaty na fundusz remontowy umowa „wypowiada się” bezpośrednio, zaś co do opłaty na eksploatację podstawową nie.

Po drugie, jak wskazano, wedle umowy pozwany zobowiązał się do refundacji wydatków spółdzielni na opłatę za użytkowanie wieczyste. Tu natomiast paradoks polega przecież na tym, że i bez takiej umowy byłby do tego zobowiązany, czego chyba nikt nie kwestionuje. Wszak oczywistym jest, że na spółdzielców rozdzielane są ciężary publicznoprawne (podatki) tytułem majątku nieruchomości spółdzielni oraz jeżeli mienie spółdzielni jest posadowione (budynki, budowle) na gruntach w użytkowaniu wieczystym – również opłaty z tyt. użytkowania, która ma zasadniczo cywilistyczny, prywatnoprawny charakter (użytkowanie wieczyste jest unormowane w k.c.), jednak można mówić o jego quasi-publicznoprawnym charakterze. Wszak nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste należą do Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Powstaje zatem pytanie po co takie postanowienie w umowie, skoro pozornie jest puste (nie zawiera treści, która nie wynikałaby już z ustawy i statutu)? W ocenie Sądu nie jest to postanowienie li tylko deklaratoryjne, lecz właśnie wskazujące, że innych już >opłat< pozwany opłacać nie musiał. Znow odwołując się do utartej praktyki wykonywania ww. umowy należy stwierdzić, że umowa ta miała na celu w zasadzie odseparowanie lokali składających się na przedmiotowy pawilon od „władzy” spółdzielni. Jednakże oczywistym było, że w kontekście ówczesnego stanu prawnego (podobnie i obecnego), że całkowicie oddzielić od Spółdzielni się nie dało. Wszak budynek został wybudowany na gruncie w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, a zatem był jej własnością, a jednocześnie nie dało się wtedy lokali „wyodrębnić” do odrębnej własności lokali. Dlatego też oczywistym było, że opłatę od użytkowania wieczystego musiał opłacać uprawniony, a zatem sama Spółdzielnia, a nie spółdzielcy osobiście. W tym właśnie sensie Spółdzielnia została, jak to wielokrotnie podkreślał pozwany, zredukowana do roli „przekaznika” opłaty za użytkowanie gruntu.

Oczywiście Sąd zdaje sobie sprawę, że cała ta specyficzna sytuacja co do „podziału” kompetencji była efektem ówczesnego stanu prawnego, w którym spółdzielnie miały znacznie inną pozycję w sferze nieruchomości. Dość wskazać, że w czasach obecnych, rola spółdzielni mieszkaniowych jest w zasadzie zmarginalizowana na rzecz wspólnot mieszkaniowych. Niemniej jednak pozwanemu i innym uprawnionym do lokali użytkowych przyszło funkcjonować w takich a nie innych realiach społeczno-gospodarczych i „współpracować” z takimi a nie innymi zarządami Spółdzielni. Okoliczność przecież, że budynki spółdzielcze były budowane z funduszy spółdzielców (wkłady) nie były niczym nadzwyczajnym, jednak w tej sprawie pozwany wraz z innymi „inwestorami” przejął w pewnym czasie całkowitą kontrolę nad budową.

Należy bowiem podkreślić, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. jest następcą praw i obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” z siedzibą w G. w zakresie przedmiotowego pawilonu, co jest okolicznością bezsporną. Przejęcie przez powodową spółdzielnię przedmiotowego pawilonu było efektem wadliwego zarządzania spółdzielnią „Osiedle (...)” przez ówczesny zarząd i szeregiem błędnych decyzji tego zarządu, co też w zasadzie jest poza sporem. Jedną z decyzji zarządu było zaś zawarcie przedmiotowych umów, które obowiązując na czas nieokreślony, wiążą również obecny zarząd spółdzielni. Abstrahując zatem od specyfiki tej umowy (która chyba nie wymaga tłumaczenia), została ona zawarta przez umocowane do tego osoby, a następnie była respektowana przez prawie 20 lat przez władze spółdzielni, co wskazuje na zgodny zamiar stron. Umowa ta nie została również w żaden

sposób wypowiedziana (por. art. 365<sup>1</sup> k.c.), a jednostronne decyzje spółdzielni co do zmiany wymiaru opłat, będącej przecież podmiotem profesjonalnym trudno uznać za wypowiedzenie tych umów w określonym zakresie.

Respektowania umowy o wskazanej przez stronę pozwaną treści dowodzi również zawarcie aneksów nr (...) do wyżej opisanej umowy z 19.09.1996 r.. Strony poszerzyły ją o zobowiązanie pozwanego do pokrywania kosztu podatku od nieruchomości gruntowej i lokalowej. Nie oznacza to wszak, że pozwany kosztu tego przedtem nie ponosił – opłacał on przecież, co bezsporne, podatek bezpośrednio do kasy miasta. Co ciekawe stan ten był tolerowany przez władze miasta latami, choć przecież (podobnie jak w przypadku opłaty za użytkowanie wieczyste) oczywiste było, że zobowiązanie podatkowe obciążało właściciela czyli Spółdzielnię. W tym kontekście był to zatem kolejny „deklaratywny” zapis umowy, tyle że miał sanować nieprawidłową praktykę co do podmiotu „bezpośrednio” uiszczającego podatki. W tym przypadku jednak Sąd również dostrzega przede wszystkim takie znaczenie tego aneksu, że strony (w tym już obecny zarząd powodowej spółdzielni) potwierdziły, że umowa z 1996 r. jest w mocy, a pozostałe jej regulacje pozostają bez zmian. Spółdzielnia znów (jak w przypadku uwzględnienia wzmianki o umowie w przydziale) podkreśliła, że ta kategoria spółdzielców (w tym pozwani) mają pozycję równorzędnych kontrahentów. Oczywiście podstawową cechą stosunków cywilnych jest równorzędność podmiotów, jednak oczywistym jest, że niektóre podmioty mają pozycję wiodącą. Przykładowo spółdzielnia zasadniczo względem swoich spółdzielców ma rolę wiodącą, mając narzędzia do egzekwowania należnych jej opłat. Spółdzielnia (wszak już z nowym zarządem) mogłaby po prostu nałożyć na pozwanego opłatę z tytułu podatku od nieruchomości, tymczasem by to zrobić zawarła z nim aneks do umowy. Świadczy to ewidentnie o tym, że zgodnym zamiarem stron było maksymalne rozdzielenie stosunków pomiędzy nimi i stworzenie de facto samorządnej enklawy z przedmiotowego pawilonu.

Poprzestając jeszcze na zgodnym zamiarze stron, wskazać należy, że z materiału dowodowego wynika, że od 1996 do około 2015 r. to spółdzielcy (w tym pozwany) prowadzili samodzielny zarząd nad pawilonem przy S. 27C oraz bieżącą nad nim administrację. Jawnym przykładem tego było i jest ubezpieczenie całej nieruchomości (a nie tylko poszczególnych lokali) przez wiele lat do czasów obecnych (jako „wspólnota mieszkaniowa”, o czym będzie jeszcze dalej mowa). Natomiast Spółdzielnia miała zacząć interesować się sprawami nieruchomości od około 2015 r. i od tego czasu ubezpieczać pawilon. Symptomatyczne, że Spółdzielnia w tym przedmiocie nie przedstawiła żadnych dowodów, zaś pozwani przedłożyli szereg umów. Z dowodów wynika również, że spółdzielcy prawdopodobnie wykonywali wszelkie inne czynności zarządu, natomiast na pewno nie wynika z nich, aby jakiegokolwiek czynności wykonywał zarząd Spółdzielni. O niewykazaniu powyższych okoliczności przez stronę powodową również zostaną poczynione wywody w dalszej części uzasadnienia.

Natomiast odnosząc się do wykładni umowy na gruncie celu umowy czy też innymi słowy jej podstaw, wskazać należy, że z materiału dowodowego wynika, że wspomniane nieprawidłowości po stronie zarządu poprzedniczki prawnej powodowej spółdzielni zostały wytknięte przez ówczesne wyroki sądowe i decyzje administracyjne. To zaś prowadziło do sytuacji, że spółdzielcy (w tym pozwany) wystąpili z roszczeniami odszkodowawczymi wobec Spółdzielni. Nie jest przy tym istotne czy roszczenia te co do zasady czy wysokości były zasadne, istotne jest, że ówczesna Spółdzielnia za takie je uznała, skoro zdecydowała się na taką swoistą ugodę. Logicznym jest bowiem, że SM „Osiedle (...)” musiała mieć jakąś motywację, by zawrzeć taką nietypową umowę. Nie było to z pewnością podyktowane baczeniem na preferencje kontrahentów, lecz musiało być podyktowane baczeniem na swoje własne interesy (niezależnie od trafności ich postrzegania). Umowa z 1996 roku była zatem w ocenie Sądu zawarta per causa solvendi czyli celem zwolnienia się z obowiązku (wyплаты odszkodowania). Choć nie wynika to z jej treści, wynika to czytelnie z okoliczności jej zawarcia, jej celu. W umowie tej nie tyle chodziło przecież o zwolnienie od opłat, bo ekwiwalentem tego było przecież zwolnienie Spółdzielni od obowiązków w tym zakresie, co o nadanie spółdzielcom przymiotu możliwości zarządzania poszczególnymi lokalami, a w konsekwencji całym pawilonem. Wszak zwolnienie z opłat jest o tyle „korzyścią”, że koszty te (napraw, nakładów, administrowania) trzeba ponieść samodzielnie, dokładając do tego jeszcze własne starania. Natomiast korzyścią wedle Sądu miała być właśnie możliwość samodzielnego zarządzania pawilonem z pominięciem Spółdzielni, co było ekwiwalentem odszkodowania.

Skoro zatem z materiału dowodowego oraz powyższych wywodów wynika, że w drodze umów z 1996 r., potwierdzonych aneksami z 2013 r., pozwani zostali m.in. zwolnieni z opłat eksploatacyjnych za lokale nr (...) i stan taki był sankcjonowany przez kilkanaście lat, należy się zastanowić co legło u podstaw zmiany stanowiska przez Spółdzielnię, poczynając od 2015 roku.

W ocenie Sądu przyczyny podawane przez Spółdzielnię w pismach informujących o wprowadzeniu i później, zmianie stawki opłaty eksploatacyjnej względem pozwanych miały charakter pozorny. Pisma te, opatrzone zestandaryzowanym wyjaśnieniem, przede wszystkim nie odnosiły się do okoliczności dlaczego Spółdzielnia nagle po tylu latach nałożyła opłatę tytułem eksploatacji podstawowej na pozwanych. Opłata ta przecież z zasady ma podstawowy charakter, podobnie jak fundusz remontowy, lecz tej drugiej opłaty wszak nie wprowadzono w dalszym ciągu. Co więcej, wysokości stawki eksploatacyjnej uzasadniano potrzebami remontowymi pawilonów, których przecież co do przedmiotowego pawilonu i tak Spółdzielnia dokonywać nie miała. Abstrahując od matematycznej poprawności wyliczenia opłaty i jej bazowaniu na planach kosztów za dany rok, wskazać trzeba, że sam przesłuchiwany zarząd przyznał, że jej wprowadzenie było podyktowane rosnącymi kosztami spółdzielni oraz nałożeniem podatków i odsetek podatkowych na Spółdzielnię. Podkreślić należy, że choć Spółdzielnia wskazuje, że opłata ta wynika z ustawy i statutu i dlatego wprowadziła ją niejako „jednostronnie” (nie kwestionując jednocześnie, że wcześniej jej nie wprowadzała z uwagi na respektowanie ustaleń umownych), to niewiele wcześniej dla „wprowadzenia” opłat tyt. podatków widziała już potrzebę aneksowania umowy.

Z pewnością nie bez znaczenia pozostaje wątek „wyodrębnienia się” lokali pozwanego i innych uprawnionych w przedmiotowym pawilonie. Z dowodów osobowych ewidentnie wynika, że wszyscy uważali sytuację wykreowaną przez pierwotny zarząd za tymczasową, zaś docelowo pawilon miał opuścić zasoby spółdzielni w drodze wyodrębnienia się poszczególnych lokali i ukonstytuowania się tym samym wspólnoty mieszkaniowej. Dla Spółdzielni (...) pawilon ten jawił się raczej jako pewien ciężar, z którym trzeba jakoś funkcjonować. Niestety strony nie potrafiły w miarę możliwości sprawnie przeprowadzić tego procesu i ów stan „tymczasowy” trwa do dziś. Abstrahując od przyczyn i tego kto bardziej temu zawinił, Sąd może jedynie wyrazić ubolewanie takiego stanu rzeczy, który przecież jedynie prowadzi do kolejnych konfliktów i potencjalnych sporów sądowych. Strony w swoim dobrze pojętym interesie winny więc albo przeprowadzić tę procedurę do końca albo zrewidować dalszą „współpracę”. Niemniej jednak uzasadnienie nie temu ma służyć, aby skłaniać strony do lepszej współpracy.

Zastanowić się przeto należało czy istnieją jakiegokolwiek względy prawne, które uniemożliwiałyby porozumienie stron w takim zakresie jak przedstawiony wyżej. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. W ocenie Sądu przepis ten nie jest podstawą do stwierdzenia nieważności tej czynności z uwagi na sprzeczność z ustawą (art. 58 § 1 k.c.), jak zasugerował pełnomocnik strony powodowej w mowie końcowej (nie wskazując jednak tego konkretnego przepisu). W ocenie Sądu przepis ten jest skierowany do Spółdzielni, a w zasadzie do jej organów, w tym w szczególności zarządu i ma na celu podkreślenie roli Spółdzielni w jej stosunkach ze spółdzielcami. Jest to zatem nakaz skierowany do organów spółdzielni i to ich członkowie mogą ponosić ewentualną odpowiedzialność prawną za jego złamanie. Przepis ten nie jest zaś skierowany do członków spółdzielni i stąd umowa członka spółdzielni z zarządem spółdzielni nie może być poczytana jako nieważna. Przepis ten wszak nie zakazuje scedowania uprawnień przez zarząd, trudno przyjąć aby taka była intencja jego twórców (wszak mało kto mógłby sobie wyobrazić konstrukcję umowną z niniejszej sprawy). Jednocześnie powoływanie się przez władze Spółdzielni na obowiązkowość zarządu Spółdzielni jawi się jako cokolwiek dyskusyjne, w kontekście braku takiego zarządu na przestrzeni wielu lat w stosunku do przedmiotowego pawilonu. Skoro zatem zarząd w sposób nienależyty wykonywał swój obowiązek, a przede wszystkim pozwolił na umowne zdjęcie go z siebie, to nie godzi się aby obecnie dochodził z tego tytułu należności.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 u.s.m. 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. Natomiast zgodnie z ust. 1<sup>1</sup> tego przepisu osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Godzi się na marginesie zauważyć, że w obecnym stanie prawnym ostatnia przytoczona regulacja straciła zasadniczo jakiegokolwiek znaczenie, gdyż obecnie każdy komu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali jest z mocy prawa członkiem spółdzielni.

Przepisy te, na które powołuje się spółdzielnia, bezsprzecznie statuują obowiązki dla uprawnionych do lokali. Nie oznacza to jednak, że nie można z nich zwolnić. Niewątpliwie przecież zarząd jako organ reprezentujący Spółdzielnię może dochodzić tych należności, również na drodze sądowej. Tym samym może również zawierać co do nich ugody sądowe i pozasądowe oraz inne porozumienia, w tym także zwolnić w części lub w całości od danych należności osoby zobowiązane. Dlatego też przedmiotowe umowy, pomijając ich ekwiwalentny charakter (wszak zwolnienie z długu może też mieć różną causę), można w zakresie w jakim wprowadzają zwolnienie z uiszczania opłaty eksploatacyjnej, kwalifikować również jako umowy o zwolnienie z długu (art. 508 k.c.). W doktrynie wskazuje się, że umowne zwolnienie z długu może również dotyczyć długu przyszęłego, a takim były niewątpliwie opłaty za lata 2016-2018 w 1996 roku. Godzi się zauważyć, że również regulacje wewnętrzne powodowej spółdzielni zakładają możliwość zwolnienia z długu członka spółdzielni przez zarząd (aczkolwiek w ograniczonym zakresie – co do odsetek). Nie mniej jednak regulacje takie nie oznaczają, że zarząd nie ma dalej idących kompetencji. Oznacza co najwyżej, że zwalniając z długu w szerszym zakresie zarząd naraża się na odpowiedzialność przed innymi organami spółdzielni.

Co do argumentacji w zakresie dopuszczalności takich postanowień umownych, jako rażąco niekonsekwentne jawią się te argumenty w kontekście wspomnianej już okoliczności, że Spółdzielnia nie kwestionuje, że mogła zwolnić pozwanych z opłaty za fundusz remontowy z jednoczesnym zwolnieniu siebie samej od obowiązku nakładów i napraw przedmiotowych lokali, które to obowiązki również wynikają z ustawy i statutu.

Podsumowując, w ocenie Sądu umowy łączące strony nie są sprzeczne z ustawą ani nie służą jej obejściu w rozumieniu art. 58 k.c., zwłaszcza, biorąc pod uwagę, że celem regulacji na które powołuje się Spółdzielnia jest właśnie zapewnienie „opieki” spółdzielni nad mieniem jej członków, zaś strona powodowa nie wykazała, aby opieka taka faktycznie miała miejsce.

Umowa taka nie jest również sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, mając na uwadze całokształt okoliczności. Argument, który często jest podnoszony przez powodów – spółdzielnie, iż osoby niepłacące opłat narażają na straty spółdzielnię, a zatem wszystkich jej członków w tej sprawie jest w ocenie Sądu nieadekwatny. Dzieje się tak ponieważ, Spółdzielnia nie wykonując czynności administrowania pawilonem zaoszczędza część swoich zasobów. Godzi się zauważyć, iż polemika podjęta na rozprawie co do przykładowo dbałości o tereny zielone czy chodniki jawiła się jako wysoce abstrakcyjna, skoro strona powodowa w zasadzie nie wskazała jakie elementy infrastruktury i zieleni znajdują się na nieruchomości w użytkowaniu wieczystym, na której posadowiony jest przedmiotowy pawilon i jakie generują koszty. Z drugiej strony spółdzielcy mieli uzasadnione podstawy by sądzić, że porozumienie w ustalonym kształcie będzie kontynuowane, skoro było tak już przez długi czas. Okoliczność, iż inni uprawnieni zaczęli płacić opłaty zgodnie z żądaniem Spółdzielni nie ma znaczenia, bowiem każdego z nich łączyła analogiczna jednak odrębna umowa. Są to zatem odrębne stosunki prawne. Różna mogła być zresztą motywacja tych osób.

W tym miejscu należy się odnieść nie tyle do samej zasady roszczeń powoda (bo tego dotyczyły w większości powyższe rozważania) co do ich podstaw. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 8 zd. 1 u.s.m. członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Aczkolwiek przepis ten odnosi się do „zmiany” to w doktrynie podkreśla się, że dotyczy on również kwestionowania wprowadzenia nowych opłat. Pozwani zaś kwestionowali zasadność wprowadzenia opłaty eksploatacyjnej. Słusznie

podnosili oni, iż opłata ta nie należy się niejako z samego tylko powodu przynależności do spółdzielni, lecz za skonkretyzowane czynności zarządcze i administracyjne.

Tymczasem strona powodowa nie wykazała, że takie czynności względem spornego pawilonu prowadziła w okresie objętym pozwem (a także w okresie szerszym). Pomijając fakt, że członkowie zarządu sami mieli problem aby czynności takie wymienić oraz że przyznali, że jakiegokolwiek czynności podejmowano dopiero od około 2015 roku, to przecież stosowne regulaminy wskazywały szeroki wachlarz czynności składających się na pojęcie „eksploatacja podstawowa” (łącznie z np. deratyzacją). Czynności takie nie zostały zaś wykazane. Jednocześnie oprócz planów wydatków na dany rok, które przecież były jedynie punktem wyjścia dla wyliczenia stawki za eksploatację podstawową wedle przedłożonych kalkulacji, Spółdzielnia nie przedłożyła dokumentów źródłowych pozwalających na kontrolę tych wyliczeń oraz zasadności ustalenia takich a nie innych poszczególnych wartości. W kalkulacjach wskazano takie pozycje jak: planowany podatek CIT, planowane dodatkowe dochody, planowane koszty na lokalach użytkowych oraz planowane dochody z lok. użytkowych do podziału dla członków spółdzielni wraz ze wskazaniem kwot. Lecz kwoty te nie są weryfikowalne. Niewątpliwie to zaś na stronie powodowej ciążył ciężar dowodu (art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c.) w zakresie wykazania zasadności wprowadzenia tych opłat.

Ten bowiem element stanu faktycznego był sporny od początku i podlegał ogólnym zasadom dowodowym, jak w innych procesach z powództw spółdzielni mieszkaniowych z roszczeniami tytułem opłat eksploatacyjnych. Niezaskarżenie uchwał, abstrahując od bądź co bądź trafnego spostrzeżenia strony przeciwnej, że uchwały te jej nie dotyczą, nie może być zatem argumentem na korzyść powoda.

Natomiast argumentacja, iż pozwany zapłacił należności za lokal nr (...), gdyż chciał go sprzedać oraz że chce płacić opłaty za wywóz śmieci, mimo iż nie są one uwzględnione w umowie nie zmienia konstatacji Sądu, albowiem są to argumenty oczywiście bezzasadne. Wiadomo bowiem, że strona zmuszona okolicznościami i potrzebami (uzyskania stosownego zaświadczenia) może chcieć zapłacić należność nawet jeśli jest przekonana, iż jest ona nienależna. Ponadto w rozumieniu pozwanego opłata za wywóz nieczystości jest rodzajem podatku i wobec tego jest on zobowiązany do jej zapłaty. Zasadniczo jest to wszak należność publicznoprawna, a skoro pozwany nie kwestionuje swojej odpowiedzialności w tym zakresie, to nie jest rzeczą Sądu wykraczać poza takie uznanie.

Zmierzając ku końcowi rozważań w tym przedmiocie podkreślić należy, że oczywiście nie wszystkie argumenty i twierdzenia strony pozwanej były zasadne. Po pierwsze kwestia „czynszu najmu” jawi się jako, co prawda dość kompromitująca, ale jednak oczywista omyłka personelu księgowego spółdzielni. Przede wszystkim zastosowana stawka, tożsama ze stawkami dla eksploatacji podstawowej wskazuje, że nie chodziło tu o stawkę czynszu najmu, która przecież byłaby znacznie wyższa. Stąd też nie jest konieczne prowadzenie dalszych rozważań nad statusem pozwanych jako najemców, jako bezprzedmiotowe, gdyż oczywistym jest, że są oni uprawnionymi ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych. Tym samym przejść można do drugiej kwestii, a mianowicie kwestii „wspólnoty mieszkaniowej”. Również oczywistym być winno, że pozwani nie są właścicielami lokali w rozumieniu k.c. i ustawy o własności lokali, bowiem jest nim Spółdzielnia. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są ograniczonymi prawami rzeczowymi przewidzianymi przez k.c. oraz u.s.m.. W ocenie Sądu również brak jest potrzeby szerszego omawiania tej dystynkcji. Stąd też w sensie prawnym w rozumieniu ustawy o własności lokali w przedmiotowym pawilonie nie powstała i nie funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, ani też tym bardziej jej zarząd z pozwanym w jej składzie. Godzi się jednak zauważyć, że Spółdzielnia jest współwinna temu chaosowi terminologicznemu, albowiem już w przydziałach i umowach pojęcia takie jak „właściciel”, „użytkownik” i „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu” były stosowane naprzemiennie. Poza tym ów „samowolny” zarząd miał pewne zakorzenie właśnie w stosunku umownym łączącym strony, który przecież przelewał kompetencje zarządu na m.in. pozwanych. Co więcej m.in. pozwany dla swojej „wspólnoty mieszkaniowej” uzyskał numery NIP i REGON, przekazał administrowanie zewnętrznej spółce, a nadto na „wspólnotę” było zawarte kilkanaście umów ubezpieczenia z ogólnopolskimi ubezpieczycielami. Zatem choć prawnie nieistniejąca „wspólnota” bardzo realnie działała w obrocie.

Z uwagi na powyższe, Sąd w sprawie 588/19 (dawniej 528/19) zasądził od pozwanych solidarnie kwotę 5.915,02 zł, na którą to kwotę składały się: kwota 5.545,96 zł tytułem podatków i opłat z pominięciem opłaty eksploatacyjnej

oraz uwzględnieniem wpłat pozwanych za lokal nr (...) oraz kwota 369,06 zł skapitalizowanych na dzień 31.08.2018 (zgodnie z żądaniem pozwu) odsetek ustawowych za opóźnienie, należycie pomniejszonych i zrekalkulowanych w stosunku do żądania pozwu z uwagi na obniżenie kwoty należności głównej. Sąd zasądził również dalsze odsetki ustawowe za opóźnienie na podstawie art. 481 k.c. od dnia wniesienia pozwu, zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Natomiast w sprawie 529/19 Sąd zasądził od pozwanego kwotę 2.654,56 zł, na którą to kwotę składały się: kwota 2.519,33 zł tytułem podatków i opłat z pominięciem opłaty eksploatacyjnej oraz uwzględnieniem wpłat pozwanego za lokal nr (...) oraz kwota 135,23 zł skapitalizowanych na dzień 31.08.2018 (zgodnie z żądaniem pozwu) odsetek ustawowych za opóźnienie, należycie pomniejszonych i zrekalkulowanych w stosunku do żądania pozwu z uwagi na obniżenie kwoty należności głównej. Sąd zasądził również dalsze odsetki ustawowe za opóźnienie na podstawie art. 481 k.c. od dnia wniesienia pozwu, zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Co do skapitalizowanych odsetek ustawowych wskazać należy, że Sąd liczył odsetki od dni wymagalności poszczególnych faktur wedle wskazanych w nich dat płatności. Nota bene jest to kolejny przykład zwolnienia pozwanych przez Spółdzielnię z części odpowiedzialności, skoro daty te jak sama Spółdzielnia podkreślała były późniejsze niż statutowy termin zapłaty takich należności. Mając zaś na uwadze art. 451 k.c. i okoliczność, że ani pozwany nie powoływał się, iż częściowe wpłaty zostały oznaczone na jakie zadłużenie zostały uiszczone, ani powód nie powoływał się, że wydał stosowne pokwitowanie wpłaty zostały rozliczone na najwcześniejsze należności.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w obu sprawach oparto na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu. W sprawie 588/19 (dawniej 528/19) zastosowanie miał art. 105 k.p.c., zgodnie z którym współuczestnicy sporu zwracają koszty procesu w częściach równych. Sąd może jednak nakazać zwrot kosztów odpowiednio do udziału każdego ze współuczestników w sprawie, jeżeli pod tym względem zachodzą znaczne różnice (§ 1), zaś na współuczestników sporu odpowiadających solidarnie co do istoty sprawy sąd włoży solidarny obowiązek zwrotu kosztów. Za koszty wynikłe z czynności procesowych, podjętych przez poszczególnych współuczestników wyłącznie we własnym interesie, inni współuczestnicy nie odpowiadają (§ 2). Jeśli współuczestnicy wygrywają proces w części, wysokość podlegających zwrotowi kosztów procesu zależna jest od tego, w jakim stopniu każdy z nich uległ w procesie w stosunku do dochodzonego roszczenia i w jakim stopniu względem pozwanych strona powodowa ulega w sporze. Zwrot kosztów procesu należy zasądzić wówczas od (na rzecz) każdego ze współuczestników osobno. Rozliczenie to zatem powinno być dokonane indywidualnie, może zaś być dokonane grupowo tylko w razie połączenia węzłem solidarności członków danej grupy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 1966 r., II PZ 5/66). Natomiast, co do części, w jakiej pozwani pozostają stroną spór wygrywającą, zastosowanie mają ogólne zasady rozliczania kosztów procesu (art. 100 k.p.c.) i każde z nich z osobna ma prawo żądania zwrotu kosztów niezbędnych do celowej obrony.

Powód we wskazanej sprawie poniósł zatem koszty procesu w postaci: opłaty od pozwu w kwocie 116 zł, dwóch opłat skarbowych od okazania pełnomocnictwa w kwotach po 17 zł oraz wynagrodzenia fachowego pełnomocnika w kwocie 1.800 zł (§ 2 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Łącznie zatem powód poniósł koszty 1950 zł. Natomiast pozwany poniósł koszty procesu w łącznej kwocie: 1.817 zł, tj. wynagrodzenie pełnomocnika – 1.800 zł (§ 2 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz opłatę skarbowe od okazania pełnomocnictwa - 17 zł. Pozwana zaś nie poniosła żadnych kosztów. Tym samym skoro powód wygrał w 64,12 % (przy roszczeniu na kwotę 9.224,87 zł) to należy mu się zwrot 1.250,34 zł. Pozwany zaś wygrał sprawę w 35,88 %, a zatem należy mu się zwrot 651,94 zł. Kompensując te dwie kwoty otrzymujemy kwotę 598,40 zł, którą winni zwrócić oboje pozwani solidarnie powodowi, zaś pozostałą kwotę 651,94 zł winna jeszcze dopłacić powodowi pozwana, która choć wygrała sprawę w takim zakresie jak pozwany żadnych kosztów nie poniosła. Orzeczenie takie ucieleśnia z jednej strony odpowiedzialność solidarną pozwanych, a z drugiej realizuje w pełni postulat stosunkowego rozdzielenia kosztów, których oboje pozwani ponieśli różne kwoty.

Natomiast orzeczenie o kosztach w sprawie 529/19 oparto również na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu przy zastosowaniu art. 100 k.p.c..

Powód we wskazanej sprawie poniósł koszty procesu w postaci: opłaty od pozwu w kwocie 60 zł, opłaty skarbowej od okazania pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenia fachowego pełnomocnika w kwocie 900 zł (§ 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Łącznie zatem powód poniósł koszty 977 zł. Natomiast pozwany poniósł koszty procesu w łącznej kwocie: 917 zł, tj. wynagrodzenie pełnomocnika – 900 zł (§ 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz opłatę skarbową od okazania pełnomocnictwa - 17 zł. Tym samym skoro pozwany przegrał proces w 55,58 % (przy roszczeniu na kwotę 4.776,06 zł) to z łącznej sumy kosztów 1.894 zł winien ponieść 1.052,69 zł. Skoro zaś poniósł już 917 zł to winien jeszcze powodowi zapłacić kwotę 135,69 zł.

W świetle powyższej argumentacji i na podstawie wyżej powołanych przepisów Sąd orzekł jak w wyroku.

Sygn. akt XIV C 588/19 upr.

## ZARZĄDZENIE

Dnia 25 lutego 2020 r.

1. Odnotować w Repertorium C i kontrolce uzasadnień;
2. wszyć do akt: wniosek pełnomocnika pozwanego wraz z załącznikiem i kopertą oraz potwierdzeniem uiszczenia opłaty oraz wniosek pełnomocnika powoda wraz z załączonymi odrębnymi wnioskami do każdej z połączonych spraw oraz potwierdzeniami uiszczenia dwóch opłat po 100 zł, a także kopertą;
3. na podstawie art. 25b § 1 u.k.s.c. a contrario zwrócić powodowi kwotę 100 zł tytułem nadpłaconej opłaty od wniosku o doręczenie wyroku z uzasadnieniem i załączyć dowód zwrotu opłaty do akt;
4. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda;
5. wezwać pełnomocnika pozwanego do sprecyzowania wniosku o sporządzenie uzasadnienia „całości wyroku” w sprawie XIV C 588/19 czy wniosek ten dotyczy sprawy XIV C 588/19 rozumianej jako dawnej sprawy I 1 C 528/19 czy też sprawy XIV C 588/19 rozumianej jako wspólnej sygnatury sprawy zarówno dla sprawy XIV C 588/19 (dawniej I 1 C 528/19) oraz połączonej sprawy I 1 C 529/19 – w terminie tygodniowym pod rygorem uznania, że wniosek ten dotyczy jedynie sprawy XIV C 588/19 rozumianej jako dawnej sprawy I 1 C 528/19;
6. wymienić plastikowe wąsy w aktach I 1 C 529/19 (złożone w I tomie akt), które uległy pęknięciu;
7. akta przedłożyć z wpływem lub za 10 dni z z.p.o..

Asesor sądowy Marcin Miś