

Sygn. akt: I 1 C 2730/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja ds. rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 21 listopada 2022 r. w G.

sprawy z powództwa **M. R. i A. R.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powodów **M. R. i A. R.** solidarnie na rzecz pozwanej **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G.** kwotę 1.800,00 złotych (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty.

## UZASADNIENIE

Powodowie A. R. i M. R. wnieśli pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. o zapłatę kwoty 5.498,13 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty od szczegółowo wymienionych kwot.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że iż są właścicielami zabudowanej domem szeregowym nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), działka nr (...), objętej KW nr (...), którą nabyli w dniu 14 maja 2003 roku od K. S. będącego członkiem SM (...).

W umowie powodowie zobowiązali się do uiszczenia opłat eksploatacyjnych tak jak pozostali właściciele.

Powodowie uiszczali należności, jednak z czasem powzięli wątpliwości co do ich zasadności, albo co do zgodności z przepisami naliczania opłat dla nich tak jak regularnych członków spółdzielni.

W dniu 15 listopada 2011 roku powodowie zwrócili się z zapytaniem o podstawę prawną stosowanych praktyk w postaci obciążania powodów opłatami jak członków spółdzielni.

Powodowie zakwestionowali obowiązek uiszczania opłat za użytkowanie wieczyste oraz podatków od nieruchomości za tereny wspólne zajęte pod drogi, tereny rekreacji, tereny zielone, wskazując, że nie są członkami SM, a wyliczenie dotyczy wszystkich gruntów, nawet tych, z których powodowie nie korzystają.

Ponadto, powodowie zakwestionowali obciążanie ich naliczeniami z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Na dochodzoną przez powodów kwotę składa się wartość uiszczonych przez powodów, a zakwestionowanych opłat za okres od dnia 15 września 2010 roku do dnia 10 kwietnia 2020 roku. Powodowie wskazali, że dochodzą zapłaty odsetek od dnia ich przekazania na rachunek pozwanej, albowiem – w ich ocenie – roszczenie było wymagalne już w chwili zapłaty. Jako podstawę dochodzonego roszczenia wskazano przepis art. 410 k.c.

(pozew, k. 3-12v)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. W pierwszej kolejności spółdzielnia podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powodów, wskazując, że roszczenie dotyczy zwrotu świadczeń okresowych przedawniających się z upływem lat trzech. Pozwana wskazała, iż w chwili zapłaty należności powodowie nie kwestionowali w tytule przelewu jej zasadności czy wysokości. Pozwana wielokrotnie podejmowała próby określenia zasad pobierania opłat eksploatacyjnych, co niestety nie było akceptowane przez powodów. Powodowie są właścicielami nieruchomości zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej położonej w zasobach spółdzielni, nie są członkami spółdzielni, co jednak nie oznacza, iż nie korzystają z nieruchomości pozwanych np. z drogi, chodników, schodów, stąd winni partycypować w kosztach związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem. Zdaniem pozwanej, powodowie nie mogą być traktowani korzystniej niż inne osoby będące członkami spółdzielni. Ponadto, wskazano, że powodowie pozostają w zwłoce z uiszczaniem opłat eksploatacyjnych za okres od kwietnia 2018 roku w łącznej kwocie 556,78 złotych.

(odpowiedź na pozew, k. 65-73)

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

Na podstawie umowy z dnia 26 stycznia 1996 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. przeniosła własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 161 m<sup>2</sup>, objętą księgą wieczystą nr (...), na rzecz K. S..

W § 5 aktu notarialnego K. S. zobowiązał się do ponoszenia kosztów z tytułu:

- opłat za użytkowanie wieczyste i podatków od nieruchomości za tereny wspólne zajęte pod drogi, tereny rekreacji, tereny zielone,

- opłat z tytułu eksploatacji urządzeń wspólnych,

- opłat na fundusze celowe ustalone przez Zgromadzenie Członków Spółdzielni,

- opłat z tytułu budowy dróg, umacniania skarp i pozostałej infrastruktury, z tym że nie więcej niż kwotę 1.500 zł

i wyraził zgodę na obciążanie go tymi kosztami przez wystawianie rachunków przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...).

(dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości z dnia 26 stycznia 1996r., sporządzona przez asesora notarialnego A. M., zastępcę notariusz W. R., prowadzącej kancelarię notarialną w G., rep. A 438/1996, k. 78- 79)

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 14 maja 2003 roku w formie aktu notarialnego A. i M. R. nabyli od K. S. nieruchomość stanowiącą działkę gruntu o powierzchni 161 m<sup>2</sup> – zabudowaną murem domem jednorodzinny w zabudowie szeregowej – położoną w G. przy ulicy (...).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 14 maja 2003r., sporządzona przez asesora notarialnego B. C., zastępcę notariusza J. S., prowadzącego kancelarię notarialną w G., rep. A 3543/2003, k. 13-14)

W dniu 16 czerwca 2003 roku M. R. zobowiązała się, iż opłaty z tytułu eksploatacji domu będzie opłacała w takiej samej wysokości jak pozostali właściciele.

(dowód: notatka z dnia 16 czerwca 2003 roku, k. 16, oświadczenie M. R., k. 84)

Osiedle, na którym znajduje się nieruchomość powodów, znajduje się na dużym wyniesieniu w obrębie trzech ulic (...).

Na osiedlu znajdują się schody o długości około 100m prowadzące w dół skarpy do ulicy (...). Osiedle jest oświetlane przez ciąg latarni (około 30) znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie chodnika. W obrębie osiedla znajdują się także chodniki ciągnące się od parkingu przy ul. (...) do końca osiedla, a także na ul. (...) od wysokości garaży do końca

osiedla, trawniki przyległe do budynków wielorodzinnych, ogólnodostępne parkingi pomiędzy budynkiem przy ul. (...) domkami i przy ul. (...). Pozwana spółdzielnia ma siedzibę w budynku wielorodzinnym.

(dowód: zeznania świadka M. P., płyta CD k. 408, przesłuchanie powoda A. R., płyta CD k. 408, przesłuchanie w charakterze pozwanego B. G., płyta CD k. 408)

Fragment ul. (...) stanowi jedyną drogę dojazdową do nieruchomości powodów.

(dowód: przesłuchanie powoda A. R., płyta CD k. 408)

Zgodnie z § 94 ust. 4 Statutu pozwanej spółdzielni właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na tych samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 94 ust. 1 i 2 i art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wedle § 95 ust. 2 Statutu szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać w szczególności:

- określenie jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
- określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- możliwości różnicowania opłatami eksploatacyjnymi poszczególnych grup nieruchomości z tytułu różnego rodzaju udziału w kosztach zarządu,
- różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

(dowód: Statut Spółdzielni Mieszkaniowej (...), k. 331-334)

Wedle art. 4.1.2 pkt 1 Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (zwanego dalej Regulaminem) jako nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące, bądź posiadające nieruchomości w osiedlu, traktuje się grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości. Są to w szczególności:

- chodniki, ciągi pieszo jezdne,
- ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- oświetlenie terenów i ulic,
- mała architektura i tereny zielone,
- infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

Wedle pkt 2 do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:

1. koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania, w tym:

- utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
- drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
- energia elektryczna,

2. koszty zarządu spółdzielni,

3. podatek od nieruchomości,

4. opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,

5. inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.

Stosownie do pkt 3 koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości w obrębie osiedla, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości.

Zgodnie z art. 4.1.1 pkt 5 Regulaminu na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności:

- energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice itp.),
- konserwacja, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
- utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,
- ubezpieczenie majątku,
- koszty zarządu spółdzielni,
- podatek od nieruchomości,
- wieczyste użytkowanie gruntu,
- koszty odpisu na fundusz remontowy,
- pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.

W Tabeli nr 12 „Dane do kalkulacji opłat na poszczególne grupy nieruchomości – wyliczenie procentowego udziału w kosztach” wskazano, że w przypadku domków przewłaszczonych spółdzielnia obciąża właścicieli tych nieruchomości jedynie kosztami zimnej wody, wywozu śmieci, odśnieżania, odczytu wody.

Jednocześnie wskazano, że udział w kosztach zarządu dla każdej grupy nieruchomości obliczany jest jako narzut na koszty bezpośrednie eksploatacji dotyczące danej grupy. Współczynnik udziału wylicza się jako stosunek bezpośrednich kosztów eksploatacji dotyczących danej grupy nieruchomości w stosunku do łącznej sumy kosztów eksploatacji spółdzielni. Kwota kosztów zarządu obciążająca daną grupę nieruchomości stanowi pomnożony współczynnik udziału przez sumę kosztów zarządu. Podział kosztów eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Wedle 4.1.5 pkt. 7 koszty odśnieżania ustala się w złotych/lokal zaliczkowo w miesiącach listopad – kwiecień na podstawie kosztów poniesionych za poprzedni rok.

Zgodnie z Rozdziałem 6. Regulaminu raz do roku do 30 marca sporządzana jest kalkulacja, w której wyszczególniane są m.in.:

- koszty zarządu spółdzielni (Tabela nr 14),
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
- koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania (Tabela nr 15).

Zgodnie z Tabelą nr 14 na koszty zarządu składają się następujące koszty: koszty osobowe, wynagrodzenia, narzuty na wynagrodzenia, szkolenia, podróże służbowe, materiały biurowe, prenumeraty i wydawnictwa, usługi informatyczne, usługi telekomunikacyjne, usługi prawne, księgowość itp., amortyzacja/komputery, programy komputerowe, licencje, koszty zarządu (w tym: podatek od nieruchomości, podatek za wieczyste użytkowanie gruntu, ochrona obiektu, konserwacje i naprawy, amortyzacja, remonty, zużycie energii elektrycznej, zużycie energii cieplnej, zużycie wody, ubezpieczenie, inne koszty), pozostałe koszty (opłaty sądowe, skarbowe, notarialne, koszt organizacji walnego zgromadzenia członków, diety rady nadzorczej, ogłoszenia prasowe, badanie bilansu, lustracja), prowizje bankowe, usługi pocztowe, usługi poligraficzne.

Zgodnie z Tabelą nr 15 koszty infrastruktury obejmują: podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntu, usługi porządkowe i utrzymanie zieleni, konserwacje i drobne naprawy chodników, ulic wewnątrz osiedlowych, małej architektury itp., energii elektrycznej (oświetlenie), konserwacje i drobne naprawy infrastruktury technicznej (sieci co, wod-kan, itp.), odpis na fundusz remontowy mienia, ubezpieczenie mienia, wynagrodzenie pracowników związanych z utrzymaniem obiektów i wykonywaniem określonych funkcji, świadczenia na rzecz tych pracowników, zużycie wody i energii związane z utrzymaniem mienia, pozostałe koszty.

(dowód: Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G., k. 416-429, niekwestionowane twierdzenia zawarte w piśmie pozwanego z dnia 7 lipca 2021 roku, k. 283-287)

W zakres opłaty eksploatacyjnej wchodzi: wynagrodzenia pracowników, utrzymanie siedziby spółdzielni, usługi bankowe, usługi informatyczne, materiały biurowe, opłaty sądowe, opłaty za lustrację, usługi prawne, zakup oprogramowania oraz szkolenia. Opłata eksploatacyjna jest ustalana na podstawie kosztów z ubiegłego roku.

(dowód: przesłuchanie w charakterze pozwanego B. G., płyta CD k. 408)

Koszty odśnieżania są naliczane zaliczkowo na podstawie kosztów faktycznie poniesionych z trzech ostatnich sezonów grzewczych i następnie są dzielone na ilość lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni. Pozwana odśnieża tylko i wyłącznie ciągi komunikacyjne, drogi i chodniki przed budynkami, a także dachy budynków wielorodzinnych, w celu zapewnienia bezpieczeństwa osobom przemieszczającym się po chodnikach.

Jezdnia ulicy (...) jest odśnieżana przez spółdzielnię w razie konieczności zapewnienia jej przejezdności, albowiem Gmina zakwalifikowała tę drogę do odśnieżania w dalszej kolejności.

Na koszt odśnieżania składają się: wynagrodzenie dla osób odśnieżających, koszty wynajęcia firmy zewnętrznej, koszty zakup soli i zakup piasku. Zaliczka na odśnieżanie jest naliczana przez spółdzielnię w okresach od listopada do końca kwietnia każdego roku.

(dowód: przesłuchanie w charakterze pozwanego B. G., płyta CD k. 408)

Spółdzielnia zatrudnia gospodarza w wymiarze  $\frac{3}{4}$  etatu zajmującego się koszeniem trawy, a w sezonie zimowym odśnieżaniem. Nadto, w sezonie zimowym pozwana zatrudnia firmę zewnętrzną, a także powierza odśnieżanie sprzętaczkom. Pozwana korzysta z usług firmy zewnętrznej także w zakresie konserwacji oświetlenia. Naprawami elementów architektury albo ciągów pieszych zajmuje się konserwator (w przypadku drobniejszych napraw), bądź firma zewnętrzna.

(dowód: przesłuchanie w charakterze pozwanego B. G., płyta CD k. 408)

W sezonie zimowym ulica (...) jest odśnieżana.

(dowód: zeznania świadka M. P., płyta CD k. 408, zeznania świadka K. W., płyta CD k. 472)

Powodowie są obciążani przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) opłatą eksploatacyjną na podstawie zawiadomienia. W zawiadomieniu o opłacie eksploatacyjnej wymienione są następujące pozycje:

- opłata eksploatacyjna,
- zużycie zimnej wody,
- zużycie prądu przez falownik,
- ubezpieczenie,
- wywóz nieczystości,
- koszty spółdzielcze,
- użytkowanie wieczyste gruntów wspólnych.

W sezonie zimowym doliczana jest także zaliczka na odśnieżanie, a od 2011 roku również podatek gruntowy od części wspólnych.

Opłata za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości zostały określone jako osobne pozycje w zawiadomieniu i nie są uwzględniane w pozycji „opłata eksploatacyjna”.

Z tytułu ubezpieczenia i kosztów spółdzielczych pozwana obciążała powodów - w całym okresie objętym żądaniem pozwu - kwotą o zł.

Opłata eksploatacyjna (stanowiąca jedną z pozycji na zawiadomieniu) za okres od września 2010 roku do stycznia 2013 roku wynosiła 38,41 złotych, zaś za okres od lutego 2013 roku do kwietnia 2020 roku 45,18 złotych.

(dowód: wydruki zawiadomień o opłacie eksploatacyjnej k. 266-267, płyta CD k. 56)

Powodowie dokonywali w okresie objętym żądaniem pozwu płatności na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w ten sposób, iż w treści przelewu wymieniali szczegółowo poszczególne pozycje, za które dokonują zapłaty, używając odpowiednich skrótów. W okresie objętym żądaniem pozwu powodowie dokonywali zapłaty za następujące pozycje:

- opłata eksploatacyjna,
- zimna woda,
- prąd falownik,
- użytkowanie wieczyste,
- podatek gruntowy,
- zaliczka na odśnieżanie,

Natomiast, nie dokonywali płatności za koszty spółdzielcze i ubezpieczenia, a czasem płacili również za wywóz nieczystości.

(dowód: potwierdzenia przelewów bankowych, płyta CD k. 56, przesłuchanie powoda A. R., płyta CD k. 408)

Z tytułu odśnieżania, pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) poniosła następujące koszty:

sezon 2008-2009 – 16.098,44 złotych,

sezon 2009-2010 – 30.316,03 złotych,

sezon 2010-2011 – 32.434,51 złotych,

sezon 2011-2012 – 12.863,11 złotych,

sezon 2012-2013 – 28.043,92 złotych,

sezon 2013-2014 – 18.566,12 złotych,

sezon 2014-2015 – 13.131,74 złotych,

sezon 2015-2016 – 10.823,17 złotych,

sezon 2016-2017 – 21.176,40 złotych,

sezon 2017-2018 – 16.545,69 złotych,

sezon 2018-2019 – 13.188,00 złotych,

sezon 2019-2020 – 5.006,80 złotych.

(dowód: rozliczenie kosztów odśnieżania, k. 446-462)

W 2011 roku powodowie zakwestionowali obciążenie ich kosztami odśnieżania chodników i zażądali wskazania podstawy prawnej obciążania ich opłatami jak członków spółdzielni. W dalszej korespondencji powodowie zakwestionowali także obowiązek uiszczania opłat za użytkowanie wieczyste oraz podatków od nieruchomości za tereny wspólne zajęte pod drogi, teren rekreacji, tereny zielone, wskazując, że nie są członkami spółdzielni mieszkaniowej, a wyliczenie dotyczy wszystkich gruntów, z których nie korzystają. Ponadto, powodowie zakwestionowali obciążanie ich naliczeniami z tytułu opłat eksploatacyjnych.

(dowód: korespondencja stron, k. 17-51)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, dowodu z zeznań świadków M. P., K. W., a także dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci przedłożonych aktów notarialnych mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c. i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, czemu żadna ze stron nie zaprzeczyła w trybie art. 252 k.p.c. Ponadto, za w pełni wiarygodne Sąd uznał także przedłożone przez strony dokumenty prywatne w postaci zawiadomień o wysokości opłaty eksploatacyjnej, potwierdzeń przelewów bankowych, Statutu spółdzielni, Regulaminu, korespondencji stron etc., albowiem autentyczność tych dokumentów nie była kwestionowana, a ich forma nie budzi żadnych zastrzeżeń Sądu co

do autentyczności i pochodzenia wyrażonych w nich oświadczeń. Tym samym, w ramach swobodnej oceny dowodów, Sąd uznał, że wymienione w ustaleniach stanu faktycznego dokumenty odzwierciedlają faktycznie poniesione przez spółdzielnię koszty, a także przedstawiają faktyczny sposób rozliczania tych kosztów.

Zdaniem Sądu brak było podstaw do kwestionowania wiarygodności zeznań świadków M. P. i K. W.. Obaj wymienieni świadkowie zgodnie wskazali, że jezdnia ul. (...) jest odśnieżana w sezonie zimowym, przy czym obaj nie mieli wiedzy, jaki podmiot wykonuje czynności związane z usuwaniem śniegu i błota pośniegowego. Nie budzą również żadnych wątpliwości zeznania świadka M. P. odnośnie infrastruktury znajdującej się na osiedlu zarządzanym przez pozwaną spółdzielnię mieszkaniową, albowiem korelują one z zeznaniami stron.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się także na zeznaniach powoda A. R.. W kwestii rodzaju infrastruktury zlokalizowanej na osiedlu, na którym posadowiony jest dom powodów, zeznania te w istotnym zakresie są zbieżne z zeznaniami świadka oraz zeznaniami członka zarządu pozwanej spółdzielni mieszkaniowej. Nadto, powód potwierdził, że w razie braku przejezdności w okresie zimowym spółdzielnia wykonuje czynności związane z usuwaniem śniegu na jezdni ul. (...).

Sąd nie znalazł także podstaw do odmowy przyznania waloru wiarygodności zeznaniom członkini zarządu pozwanej spółdzielni mieszkaniowej (...). Zważyć należy, iż zeznania pozwanej odnośnie zasad ustalania i rodzaju należności wchodzących w skład opłat, którymi powodowie są obciążani przez spółdzielnię mieszkaniową korelują z treścią dokumentów dołączonych do akt niniejszej sprawy, w szczególności z zapisami Regulaminu gospodarki finansowej. Natomiast, odnośnie infrastruktury znajdującej się na osiedlu zeznania te znajdują potwierdzenie w znacznym zakresie w zeznaniach świadka M. P. i zeznaniach powoda.

Na podstawie art. 235<sup>1</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. Sąd pominął natomiast dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości, albowiem okoliczności związane ze sposobem wyliczania opłat przyjętym przez pozwaną spółdzielnię nie były ostatecznie kwestionowane przez stronę powodową.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, iż w niniejszej sprawie strona powodowa domagała się od spółdzielni zwrotu części opłat poniesionych w okresie od listopada 2010 roku do kwietnia 2020 roku, wskazując, że stanowią one świadczenie nienależne. Podstawę prawną powództwa stanowiły w takim stanie rzeczy przepisy art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c. Stosownie do art. 410 § 1 k.c. przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. Zgodnie z treścią art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Stosownie do art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia objętego żądaniem pozwu.

W odpowiedzi na pozew pozwana spółdzielnia argumentowała, że dochodzone przez powodów roszczenie ma charakter świadczenia okresowego, a tym samym podlega przedawnieniu z upływem trzyletniego terminu przedawnienia.

W ocenie Sądu podniesiona przez pozwaną argumentacja nie zasługuje na uwzględnienie. Zważyć bowiem należy, iż z punktu widzenia powodów świadczenie nie ma charakteru okresowego, lecz jednorazowy, albowiem domagają się oni zwrotu świadczenia w wysokości globalnej, na które składają się jedynie części nadpłaconych (ich zdaniem) opłat naliczanych przez spółdzielnię za poszczególne okresy miesięczne przypadające w okresie od listopada 2010 roku do kwietnia 2020 roku. Jak wskazuje się w orzecznictwie świadczenie nienależne nie jest nigdy świadczeniem okresowym i przedawnia się z ogólnym terminem przedawnienia. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia



17 września 2021 r., I ACa 734/20, Lex/el.). Tym samym zastosowanie znajdzie ogólny termin przedawnienia, a nie termin przewidziany dla roszczeń okresowych.

Przesądziwszy powyższe w dalszej kolejności należało rozważyć kwestię zasadności roszczenia zgłoszonego przez powodów o zwrot nienależnego świadczenia w postaci rzekomo nadpłaconych opłat.

Podkreślić należy, iż argumentacja strony powodowej sprowadzała się do twierdzenia, że zakres obciążania ich przez spółdzielnię mieszkaniową kosztami opłat nie odpowiada zakresowi faktycznego korzystania przez nich z infrastruktury osiedla. Jak wskazywali nie są członkami pozwanej spółdzielni mieszkaniowej i tym samym nie powinni ponosić opłat w wysokości należnej od członków spółdzielni.

Zdaniem powodów powinni być obciążani jedynie kosztami utrzymania tego mienia, z którego faktycznie korzystają, a nie zaś mienia wspólnego, z którego korzystają wszyscy członkowie spółdzielni. Powodowie kwestionowali przede wszystkim zasadność obciążenia ich opłatą eksploatacyjną i zaliczką na odśnieżanie. Uzasadniając swoje stanowisko odnośnie żądania zwrotu nienależnie zapłaconych zaliczek za odśnieżanie wskazywali, że sami odśnieżają chodnik przed posesją, a droga przy której położona jest ich nieruchomości jest drogą gminną i to na zarządcy drogi tj. Gminie M. G. (a nie na spółdzielni) spoczywa ustawowy obowiązek usuwania śniegu z jezdni.

W ocenie Sądu przedstawiona przez powodów argumentacja nie zasługuje na uwzględnienie. Przede wszystkim należało stwierdzić, że uprawnienie spółdzielni mieszkaniowej do obciążania powodów nie będących członkami spółdzielni opłatami ma podstawę prawną w przepisie art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 ze zm.), zgodnie z treścią którego właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Przytoczony przepis stanowi podstawę ustawową dochodzenia od właścicieli niebędących członkami spółdzielni określonych w tym przepisie opłat, przy czym zaznaczyć należy, że do właścicieli domów jednorodzinnych przewłaszczonych przez spółdzielnię niebędących członkami spółdzielni administrującej częściami wspólnymi może być stosowany art. 4 ust. 4 zd. 2 SpMieszkU, jeżeli istnieją nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu (por. wyrok SN z 4 listopada 2010r., IV CNP 32/10, OSNC 2011, Nr 7–8, poz. 85).

W wypadku domu jednorodzinnego z natury rzeczy nie występuje bowiem pojęcie nieruchomości wspólnej, o którym mowa w art. 4 ust. 4 zd. 1 SpMieszkU, wobec czego zakresie wspomniany przepis w ogóle nie może mieć zastosowania do domu jednorodzinnego. Ponadto, w przypadku właścicieli domów jednorodzinnych nie można mówić o mieniu spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, gdyż pojęcie to odnosi się do lokali i części wspólnych budynku, a w przypadku domów jednorodzinnych takowych części wspólnych nie ma. Zatem, reasumując tę część rozważań, stwierdzić należy, iż w przypadku właścicieli domów jednorodzinnych obowiązek uczestniczenia w wydatkach spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielni będzie odnosił się wyłącznie do mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na określonym osiedlu.

Należy zauważyć, że na podstawie art. 4 ust. 4 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni obowiązują statut i wydane na podstawie statutu regulaminy, w których spółdzielnia przyjmuje zasady dotyczące rozdziału kosztów (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 4 stycznia 2017r., VI ACa 1553/15, L.). Zatem, bez art. 4 ust. 4 SpMieszkU ani postanowienia statutu spółdzielni, ani uchwały jej organów, w tym rady nadzorczej, nie miałyby zastosowania do właścicieli niebędących członkami spółdzielni (por. K. Osajda

(red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2022). Z powyższego względu, dokonując rozliczenia kosztów przypadających na właścicieli domów jednorodzinnych przewłaszczonych przez spółdzielnię niebędących członkami spółdzielni należy kierować się zasadami określonymi w statucie i regulaminie wewnętrznym spółdzielni, mając na uwadze, że koszty te powinny ograniczać się do wydatków spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na określonym osiedlu.

Kluczowe dla określenia zakresu obowiązku partycypowania w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem, o jakich mowa w art. 4 ust. 4 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych będzie wyjaśnienie pojęcia "mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach i osiedlu".

Zważyć należy, iż judykatura w sposób pozytywny wskazuje, o jakie tereny wspólne może chodzić w art. 4 ust. 4 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tzn. jakie nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez właścicieli mogą znajdować się na terenie osiedla.

Są to: drogi osiedlowe, chodniki, miejsca parkingowe, tereny zielone, wejścia i wyjścia z osiedla, grunt pod infrastrukturą obsługującą całe osiedle, np. pod przepompownią ścieków.

Także właściciele domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w ramach zamkniętego osiedla mieszkaniowego korzystać mogą z działek stanowiących drogi wewnętrzne, ciągów pieszych, terenów zielonych, ogólnodostępnych miejsc parkingowych, placów zabaw dla dzieci, działek przeznaczonych pod słup energetyczny, przepompowni ścieków, dojścia do przepompowni ścieków oraz pod stację transformatorową. Ponadto teren osiedla, na obszarze którego znajdują się segmenty jednorodzinne, może być ogrodzony i strzeżony przez ochronę zatrudnioną przez spółdzielnię. Wówczas koszty utrzymania porządku na terenie osiedla, w tym nieruchomości wykorzystywanych przez wszystkich mieszkańców, tj. ulic, placów, dziedzińców, parkingów, terenów zielonych itp., rozlicza spółdzielnia mieszkaniowa, a czynności porządkowe wykonywane są przez dozorców zatrudnionych przez spółdzielnię. Właściciele domów mają wówczas obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania tak opisanej infrastruktury koniecznej do zamieszkiwania na rzeczonym osiedlu (por. wyrok SA w Warszawie z 4 stycznia 2017r., VI ACa 1553/15, Legalis; K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2022).

W świetle powyższego za nieprawidłową należy uznać przedstawioną przez powodów wykładnię cytowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która zawęża, ogranicza obowiązek uczestnictwa w kosztach wyłącznie do wydatków związanych z zaspokajaniem konkretnych potrzeb poszczególnych właścicieli domów jednorodzinnych.

Takie czysto indywidualistyczne ujęcie zasad partycypowania w kosztach utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania byłoby niemożliwe do zrealizowania przez spółdzielnię, a przynajmniej pociągałoby znaczne trudności i generowało znaczne koszty związane z ich wyliczeniem, niewspółmierne do wysokości poniesionych wydatków. Gdyby bowiem przyjąć tak dalece indywidualistyczną koncepcję rozliczania przedmiotowych kosztów, to spółdzielnia mieszkaniowa zmuszona byłaby do ustalenia, z których dokładnie składników mienia spółdzielni korzysta każdy z indywidualnych właścicieli domów jednorodzinnych znajdujących się w obrębie osiedla, przy czym dla każdego właściciela zakres ten byłby z gołą inny.

Następnie, spółdzielnia zmuszona byłaby do określenia kosztów dla każdego z właścicieli z osobna z uwzględnieniem zakresu faktycznego korzystania. Na tym tle powstaje jednak zasadniczy problem, tzn. w jaki sposób spółdzielnia miałaby ustalić z jakiego mienia korzystają poszczególne osoby. Z uwagi na ograniczoną kadre, należałoby zatrudnić dodatkowych pracowników, a może nawet specjalistów świadczących usługi detektywistyczne.

Samo bowiem oparcie się na złożonym przez właściciela oświadczeniu prowadzioby do nadużyć. Nie ulega bowiem wątpliwości, że większość zobowiązanych wskazywałaby, że nie korzysta z mienia spółdzielni, bądź korzysta w bardzo ograniczonym zakresie.

Jednocześnie, spółdzielnia nie miałaby żadnych instrumentów do weryfikacji takich oświadczeń. Z powyższych względów, kierując się również idealistycznym założeniem racjonalnego ustawodawcy, należało przyjąć interpretację opartą na konstrukcji wspólnego mienia do korzystania.

Taka wykładnia zasadza się na przyjęciu, że partycypowanie w kosztach przez właściciela domu jednorodzinnego nie jest uzależnione od faktycznego korzystania z gruntów stanowiących nieruchomości wspólne albo mienia wspólnego spółdzielni. Powyższe stanowisko potwierdza także judykatura, wskazując, że partycypacja przez właścicieli lokali w kosztach utrzymania tych nieruchomości nie jest uzależniona od faktycznego korzystania z gruntów, stanowiących nieruchomości wspólne, wystarczy bowiem sama możliwość korzystania z nich (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 4 stycznia 2017r., VI ACa 1553/15, L.).

Oczywiście z powyższym obowiązkiem partycypowania w kosztach utrzymania i eksploatacji mienia skorelowane jest określone uprawnienie.

Skoro bowiem ustawodawca nakłada na właścicieli domów jednorodzinnych obowiązek uiszczenia opłat za korzystanie z elementów mienia spółdzielni, to milcząco przyjmuje, że korzystanie z tych elementów infrastruktury powinno być prawnie zagwarantowane. Innymi słowy, właściciel zobowiązany do ponoszenia wskazanych powyżej opłat ma potencjalne uprawnienie do korzystania z mienia spółdzielni (np. drogi osiedlowej, chodnika, schodów etc.) bez potrzeby odrębnego regulowania takiego uprawnienia w inny sposób, np. poprzez ustanowienie służebności przejazdu czy przechodu. Tym samym nie jest istotne z punktu widzenia obowiązku uczestniczenia w kosztach utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni, czy właściciel domu jednorodzinnego korzysta z np. konkretnego chodnika usytuowanego w obrębie osiedla i przeznaczonego do wspólnego korzystania przez członków danego osiedla, czy też nie. Istotne pozostaje jedynie, że właściciel ma taką potencjalną możliwość, a jednocześnie potencjalne uprawnienie (skorelowane z obowiązkiem ponoszenia określonych kosztów) tzn. może przejść chodnikiem, przejechać drogą osiedlową, może usiąść na ławce znajdującej się na osiedlowym skwerze, bez potrzeby zwracania się o zgodę do właściciela danego terenu. Z powyższych względów przyjęta przez powódów zasada ograniczająca ich obowiązek jedynie do kosztów odnoszących się do tych składników mienia spółdzielni, z których w rzeczywistości korzystają, jest nie do zaakceptowania.

W dalszej kolejności należało ustalić, jakie konkretnie mienie spółdzielni w rozpatrywanym przypadku stanowi "mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na określonym osiedlu".

Jak wskazano powyżej właścicieli domów jednorodzinnych niebędących członkami spółdzielni obowiązuje statut i wydane na podstawie statutu regulaminy, w których spółdzielnia przyjmuje zasady dotyczące rozdziału kosztów. W przedmiotowej sprawie kluczowe znaczenie mają postanowienia § 94 ust. 5 i 95 Statutu spółdzielni, a także wydanego – na podstawie upoważnienia zawartego w statucie – Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Podkreślić należy, iż w art. 4.1.2 pkt 1 Regulaminu jako nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące, bądź posiadające nieruchomości w osiedlu, traktuje się grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości, w szczególności: chodniki, ciągi pieszo jezdne, ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe, oświetlenie terenów i ulic, mała architektura i tereny zielone, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

Z zeznań członka zarządu pozwanej spółdzielni (...) wynika, że mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania stanowią: skarpy zielone (jak wskazano powyżej osiedle znajduje się na wzgórzu), trawniki, parkingi ogólnodostępne, schody, które stanowią zejście ze skarpy osiedla do części położonych poniżej przy ul. (...), ciągi

piesze, drogi wewnętrzne osiedlowe, latarnie (w liczbie około 30), jeden plac zabaw, stacja podnoszenia ciśnienia wody, budynek zarządu spółdzielni, a także elementy małej architektury osiedlowej (ławki).

Zdaniem Sądu, obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji dotyczy całego wymienionego powyżej mienia, z którego powodowie mają potencjalną możliwość skorzystania zgodnie z przysługującym im uprawnieniem, o jakim mowa była powyżej. Powyższy obowiązek dotyczy także kosztów odśnieżania chodnika czy ulicy.

Nawet, jeśli powodowie odśnieżają chodnik przed swoją posesją (do czego jest zresztą są zobowiązani na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach) i nawet, gdy mieszkają przy tej części drogi, która co do zasady nie jest odśnieżana przez spółdzielnię mieszkaniową (chodzi o odcinek drogi za którego zimowe utrzymanie odpowiedzialna jest Gmina M. G., a spółdzielnia realizuje ten obowiązek dobrowolnie w celu zapewnienia przejezdności drogi stanowiącej jedyną drogę dojazdową do położonych przy tej drodze posesji) to nie oznacza to tego, że są zwolnieni od ponoszenia kosztów odśnieżania pozostałych chodników znajdujących się na osiedlu.

Przedmiotowe mienie jest bowiem przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na przedmiotowym osiedlu, a powodowie mają potencjalną możliwość i zarazem uprawnienie do korzystania z tych chodników czy dróg osiedlowych. To czy powodowie faktycznie korzystają z tego uprawnienia, pozostaje w zakresie ich autonomicznej woli, niemniej sam fakt niekorzystania z tego mienia nie zwalnia ich z obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania i eksploatacji tego mienia.

Zdaniem Sądu, w zakresie obowiązków powodów mieści się również powinność partycypowania w kosztach usuwania śniegu z dachów budynków wielorodzinnych znajdujących się w obrębie osiedla. Obciążanie powodów kosztami usuwania sopli zwieszających się z dachów budynków wielorodzinnych czy usuwania śniegu z dachu takich budynków należy ocenić jako zasadne przy uwzględnieniu dość specyficznego sposobu zagospodarowania terenu osiedla. Otóż, jak wynika z osobowego materiału dowodowego, przedmiotowe osiedle znajduje się na wyniesieniu, przez które przebiega jedna arteria komunikacyjna, przy której zlokalizowane są budynki. Zważywszy na ograniczoną powierzchnię osiedla w całości usytuowanego na skarpie, chodniki często są zajęte przez parkujące samochody.

W tym stanie rzeczy dla pieszych pozostaje jedynie wąski pas chodnika usytuowany tuż przy ścianie budynku. Miejsce to niewątpliwie jest szczególnie zagrożone przez spadające z dachu sople czy bryły śniegu. W związku z powyższym nie ulega wątpliwości, że brak utrzymania dachu w należyтым stanie może stanowić zagrożenie dla pieszych, w tym również dla powodów będących mieszkańcami osiedla, mającymi potencjalną możliwość i uprawnienie do korzystania z chodników.

Tym samym powyższy obowiązek jawi się jako koszt utrzymania w należyтым stanie chodnika, stanowiącego mienie o jakim mowa w art. 4 ust. 4 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednocześnie, w ocenie Sądu, mało prawdopodobne jest, by powodowie w ogóle nie korzystali z chodników zlokalizowanych na terenie osiedla. Taki wniosek byłby wręcz sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego. Powodowie nie są bowiem osobami niesamodzielnymi, mającymi problemy z poruszaniem, trudno więc przyjąć, by nie w ogóle nie wychodzili z domu np. do sklepu. Z kolei, jezdnia ul. (...), co potwierdził zeznając w niniejszej sprawie sam powód, stanowi jedyną i wyłączną drogę dojazdową do posesji powodów, a zatem nie ma innej możliwości dojazdu do posesji powodów jak przez tę drogę.

Zatem, jeszcze raz należy podkreślić, iż decydujące znaczenie przy określeniu zakresu nałożonego na właściciela domu jednorodzinnego obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji mienia, nie jest fakt faktycznego korzystania z tego mienia, ale potencjalna możliwość korzystania. Ta potencjalna możliwość ma szeroki zakres, albowiem obejmuje m.in. tereny zielone (chodniki, skarpy) stanowiące element architektury krajobrazu osiedla, podnoszący jego walory estetyczne, stwarzający poczucie urokliwości i unikatowości miejsca (w odróżnieniu np. od tzw. betonowej pustyni), a jednocześnie służący absorpcji nadmiaru wody deszczowej, a także wszelkie inne elementy infrastruktury osiedla, o jakich była mowa powyżej.

Przesądziwszy powyższe, należy odnieść się do prawidłowości rozliczania przez pozwaną kosztów utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na osiedlu, jakimi zostali obciążeni powodowie. Podkreślić należy, iż zasady rozliczania kosztów zostały określone w Regulaminie gospodarki finansowej. W dokumencie tym określono także, jakie koszty stanowią koszty eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania.

Wedle art. 4.1.2 Regulaminu do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności: koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania (w tym utrzymanie czystości i konserwacji zieleni, drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne, energia elektryczna), koszty zarządu spółdzielni, inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania, podatek od nieruchomości, a także opłatę za użytkowanie wieczyste gruntów.

Z treści zawiadomień o opłacie eksploatacyjnej kierowanych do powodów przez spółdzielnię mieszkaniową wynika, że opłata za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości zostały określone jako osobne pozycje w zawiadomieniu i nie są objęte w pozycji „opłata eksploatacyjna”. Zgodnie z Rozdziałem 6. Regulaminu raz do roku do 30 marca sporządzana jest kalkulacja, w której wyszczególniane są m.in.: koszty zarządu spółdzielni, a także koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania. Jeśli chodzi o koszty zarządu spółdzielni, o jakich mowa w art. 4.1.2 Regulaminu, to zostały one określone w Tabeli nr 14. Ujęte w przedmiotowej Tabeli koszty stanowią koszty ogólne spółdzielni i pokrywają się z kosztami wskazanymi przez B. G. stanowiącymi wydatki ujmowane przy wymiarze opłaty eksploatacyjnej.

Zdaniem Sądu nie ma wątpliwości, że powodowie powinni partycypować w tych kosztach. Z jednej strony należy wskazać, że w art. 4 ust. 4 zd. 2 SpMieszkU ustawodawca stanowi wprost o wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem, co należy odnosić do wydatków związanych z zarządzaniem. Z drugiej zaś strony nie ulega wątpliwości, że takie koszty są ponoszone przez spółdzielnię w związku z obsługą powodów, w tym wysyłaniem zawiadomień o wysokości opłaty eksploatacyjnej, obsługą księgową powodów, korespondencją etc. Z kolei koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania zostały określone w Tabeli nr 15. Powyższe koszty związane są generalnie z konserwacją i utrzymaniem mienia, z którego powodowie mają możliwość potencjalnego korzystania, stąd również nie budzi zastrzeżeń fakt obciążenia nimi właścicieli domów jednorodzinnych.

Dalej, należy wskazać, że w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie znajdują potwierdzenia zarzuty powodów, że spółdzielnia obciąża ich kosztami w takiej samej wysokości, jak członków spółdzielni.

Zważyć należy, iż sposób wyliczenia wysokości opłaty eksploatacyjnej został określony w Rozdziale 6 Regulaminu.

Zgodnie z Tabelą nr 12 do wyliczenia opłaty eksploatacyjnej bierze się pod uwagę zimną wodę, wywóz nieczystości, kominy, ubezpieczenia, podatek + dzierżawa, utrzymanie czystości, domofony, energię elektryczną, konserwację, (...) zmienna i stała, odśnieżanie, odczyt wody, fundusz remontowy.

Zważyć należy, iż na poczet kalkulacji opłaty eksploatacyjnej dokonuje się podziału nieruchomości na poszczególne grupy, którym z kolei przypisuje się poszczególne pozycje kosztów z czternastu pozycji wymienionych w Tabeli nr 12.

Jednocześnie w pkt 5 wskazano, że udział w kosztach zarządu dla każdej grupy nieruchomości obliczany jest jako narzut na koszty bezpośrednio eksploatacji dotyczące danej grupy. Współczynnik udziału wylicza się jako stosunek bezpośrednich kosztów eksploatacji dotyczących danej grupy nieruchomości w stosunku do łącznej sumy kosztów eksploatacji spółdzielni.

Kwota kosztów zarządu obciążająca daną grupę nieruchomości stanowi pomnożony współczynnik udziału przez sumę kosztów zarządu i jest rozkładana na 12 miesięcy.

Następnie dokonuje się podziału na poszczególne nieruchomości w obrębie osiedla proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości.

Stosownie bowiem do 4.1.2 pkt 3 koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości w obrębie osiedla, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości. Podział kosztów eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i rozłożenie ich na 12 miesięcy.

Z treści Tabeli wynika, że do wyliczenia procentowego udziału dla grupy domków przewłaszczonych do rozliczenia przyjęto tylko cztery pozycje spośród wymienionych w tabeli tj. pozycje: zimna woda, wywóz śmieci, odśnieżanie i odczyty wody.

Suma tych czterech kosztów daje koszt końcowy dla grupy domów przewłaszczonych. Już z powyższego wynika, że powodów nie obciążają wszystkie pozycje, a jedynie część. Ma to bezpośrednie przełożenie na wysokość udziału w kosztach, który jest odpowiednio mniejszy. Z powyższego opisu wynika, że przyjęta przez spółdzielnię metoda zawiera element indywidualizujący koszty zarządu, uwzględniający odmienną sytuację właścicieli domów jednorodzinnych niebędących członkami, co następuje przez wyliczenie odpowiedniej proporcji kosztów zarządu. Proporcja określona przez spółdzielnię dla powodów jest sprawiedliwa, albowiem uwzględnia jedynie część kosztów (4 na 14), które wynikają z konkretnych usług, jakie są świadczone na rzecz właścicieli domów. Ponadto, także z dokumentów przedstawionych przez pozwaną spółdzielnię w odpowiedzi na zobowiązanie Sądu z dnia 30 marca 2022r. tj. kalkulacji za lata 2010-2012 i 2019r., a także przykładowego wyliczenia kosztów wynika niezbicie, że opłaty ponoszone przez właścicieli domów jednorodzinnych nie są przez pozwaną pobierane w takiej samej wysokości, jak w przypadku członków spółdzielni.

Jeśli chodzi o obciążanie powodów kosztami zużycia zimnej wody, to zauważyć należy, iż – jak wynika z pisma procesowego pozwanej z dnia 16 marca 2022r. powyższe jest konsekwencją braku rozdzielienia sieci wodno – kanalizacyjnej wskutek sprzeciwu reprezentanta domków jednorodzinnych w radzie nadzorczej. Różnica pomiędzy wskazaniami licznika głównego a sumą wskazań liczników odbiorców (będą skutkiem wykonania tzw. by pasów przed licznikami przez właścicieli domów, by nie ponosić kosztów zużycia wody na podlewanie ogrodów) jest dość znaczna. Spółdzielnia nie ma żadnych narzędzi, aby ustalić, kto i w jakiej ilości zużył wodę w zakresie tej różnicy. Stąd wydaje się, że słusznym rozwiązaniem jest proporcjonalne obciążeniem wszystkich mieszkańców osiedla.

Nadto, nie ma podstaw do kwestionowania sposobu wyliczenia zaliczki za odśnieżanie. Jak wynika z zeznań członka zarządu pozwanej spółdzielni mieszkaniowej koszty odśnieżania są naliczane na podstawie średniej z trzech sezonów grzewczych i są rozliczane w ten sposób, że poniesione koszty są dzielone na ilość lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni. Do kosztu odśnieżania wlicza się: wynagrodzenie dla osób odśnieżających, koszty wynajęcia firmy zewnętrznej, zakup soli, zakup piasku. Z zeznań członka zarządu pozwanej wynika także, że spółdzielnia odśnieża tylko i wyłącznie ciągi komunikacyjne, drogi i chodniki przed budynkami, dachy w budynkach wielorodzinnych, a więc mienie spółdzielni, z którego powodowie mają potencjalną możliwość korzystania, co dokładnie opisano powyżej. W świetle powyższego nie sposób uznać, że zakres czynności związanych z odśnieżaniem innego mienia aniżeli "mienia spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na określonym osiedlu".

Mając powyższe na względzie, Sąd uznał, że nie wykazano w toku niniejszego postępowania, aby powodowie niesłusznie, bez podstawy prawnej zostali obciążeni jakimikolwiek kosztami. Naliczana im opłata (w tym opłata eksploatacyjna, jak też zaliczka za odśnieżanie) ma podstawę prawną w art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nadto, sposób rozliczania kosztów jest – zdaniem Sądu – sprawiedliwy, uwzględnia specyficzną, odmienną sytuację właścicieli domów jednorodzinnych.

Tym samym, na podstawie art. 410 kc w zw. z art. 405 kc a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niniejszy spór powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 1.817 zł, na co składały się: opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym w stawce minimalnej (1.800 zł) obliczona od wskazanej wartości przedmiotu sporu, a także opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Nadto, na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.