

Sygn. akt V ACa 192/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Barbara Kurzeja
Sędziowie :	SA Grzegorz Stojek (spr.) SA Olga Gornowicz-Owczarek
Protokolant :	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

o zapłatę

oraz

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko (...)Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt I C 584/09

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki 52.121,12 (pięćdziesiąt dwa tysiące sto dwadzieścia jeden 12/100) złotych z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 6.049,18 zł od 26 kwietnia 2009 r.,

- 6.884,27 zł od 26 maja 2009 r.,

- 6.884,27 zł od 26 czerwca 2009 r.,
- 6.884,27 zł od 26 lipca 2009 r.,
- 6.935,72 zł od 26 sierpnia 2009 r.,
- 18.482,98 zł od 26 września 2009 r.

i oddała powództwo w pozostałej części,

b) w punkcie 2 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.032,68 (jeden tysiąc trzydzieści dwa 68/100) złotych tytułem kosztów procesu,

c) w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 59.907,55 (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset siedem 55/100) złotych z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 14.731,01 zł od 26 października 2009 r.,
- 10.979,47 zł od 26 listopada 2009 r.,
- 10.979,47 zł od 26 grudnia 2009 r.,
- 11.608,80 zł od 26 stycznia 2010 r.,
- 11.608,80 zł od 26 lutego 2010 r.

i oddała powództwo w pozostałej części,

d) w punkcie 4 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.841,60 (dwa tysiące osiemset czterdzieści jeden 60/100) złotych;

2. oddała apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.757,64 (pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt siedem 64/100) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 192/11

## UZASADNIENIE

I. Sprawa I C 584/09 Sądu Okręgowego w Gliwicach.

Powódka ( Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G.) wniosła o zasądzenie od pozwanej ((...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.) kwoty 187.428 zł z ustawowymi odsetkami od:

- 32.404,92 zł od 26 marca 2009 r.,
- 32.518,01 zł od 26 kwietnia 2009 r.,
- 32.565,72 zł od 26 maja 2009 r.,
- 24.922,68 zł od 26 lipca 2009 r.,
- 32.508,19 zł od 26 sierpnia 2009 r.,
- 32.508,19 zł od 26 września 2009 r.

i kosztami procesu.

Podana, że pozwana nabyła spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, jaki znajduje się w zasobach powodowej Spółdzielni, w następstwie tego ma obowiązek uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w części przypadającej na nabyty lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie powódki, na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni (art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity w Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej: usm). Wystawiła faktury, lecz pozwana w dniu 5 czerwca 2009 r. zapłaciła jedynie 40.000 zł.

W skutecznie wniesionym sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym w dniu 19 listopada 2009 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wywodziła, że Spółdzielnia nie wykazała, jakie ponosi koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz w jakiej części obciążają pozwaną, która wielokrotnie zwracała się do powódki o przedstawienie dokumentów źródłowych i wykazanie podstawy obciążania kwotami określonymi w załączonych do pozwu fakturach. Nie mając wiedzy o rzeczywistych kosztach, w dniu 30 czerwca 2009 r., zapłaciła na rzecz powódki 40.000 zł do późniejszego rozliczenia z tytułu dostawy części mediów, zarzucając zawyżenie kosztów wywozu śmieci i dostarczonej energii cieplnej. Podniosła, że powódka nie administruje jej lokalem. Pozwana zatrudnia ochronę budynku i portiera oraz osoby sprząające przed budynkiem, a także części wspólne. Zawarła też umowę o dostarczanie wody, energii cieplnej i elektrycznej. Powódka nie przeprowadza remontów koniecznych nieruchomości, o którą chodzi, w szczególności dachu. W celu uniknięcia odpowiedzialności odszkodowawczej względem najemców pozwana sfinansowała remont dachu, a ponadto wykonała remont instalacji centralnego ogrzewania, hydraulicznej i elektrycznej. W sprzeciwie od nakazu zapłaty, podpisanym przez prezesa zarządu Spółki, pozwana podniosła ewentualny zarzut potrącenia kwoty 7.719,36 zł oraz dołączyła do sprzeciwu kopie dwóch faktur za energię elektryczną, wodę i odprowadzenie ścieków, jakie wystawiła dla powódki.

Odpowiadając na sprzeciw, powódka wywodziła, że z § 13 umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego z 27 lutego 2009 r. wynika, iż nabywając prawo do lokalu pozwana przejęła od zbywcy (Spółdzielni (...)) w likwidacji w G.) obowiązki wynikające z umowy nr (...) z 5 lipca 1993 r. zawartej przez zbywcę z powódką i że o zasadach rozliczeń informowała pozwaną pismami z dnia 24 kwietnia 2009 r. i 26 listopada 2009 r. Dodatkowo, że w fakturach wystawionych dla pozwanej, jako czynnik cenotwórczy, powódka ujmowała stawkę eksploatacji podstawowej, zaliczkową opłatę za centralne ogrzewanie (dalej: c.o.), opłatę za wodę i odprowadzanie ścieków (kanalizację) oraz wywóz śmieci, zaś w zakresie rozmiaru obciążeń przyjęła kontynuację obciążeń poprzednika prawnego pozwanej, która nie wystąpiła z własną propozycją w tym przedmiocie. W rozliczeniach z pozwaną wzięła pod uwagę, że Spółka zawarła umowy o dostarczanie ciepła. W odniesieniu do rozliczenia za wodę i kanalizację stwierdziła, że pozwana zaniechała odczytów w związku z czym za podstawę obciążenia przyjęła średnie zużycie z poprzednich miesięcy. Natomiast w zakresie opłat za wywóz śmieci w okresie od czerwca 2009 r. do września 2009 r. powódka wystawiła faktury korygujące, gdyż pozwana zawarła umowę na ich wywóz.

W pismach procesowych z 20 kwietnia 2010 r. i 17 maja 2010 r. ograniczyła powództwo o 39.061,40 zł (zmniejszone opłaty za: c.o. o kwotę 33.545,52 zł i wywóz śmieci o kwotę 5.515,88 zł), ostatecznie wnosząc o zasądzenie 148.366,60 zł z ustawowymi odsetkami od:

- 21.223,08 zł od 26 marca 2009 r.,
- 21.336,17 zł od 26 kwietnia 2009 r.,
- 21.383,88 zł od 26 maja 2009 r.,
- 22.164,74 zł od 26 lipca 2009 r.,

- 31.129,22 zł od 26 sierpnia 2009 r.,
- 31.129,22 zł od 26 września 2009 r.

Pozwana nie wyraziła zgody na częściowe cofnięcie pozwu.

Podkreśliła też, że nie jest stroną umów zawartych przez powódkę z podmiotem, od którego nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego.

II. Sprawa I C 209/10 Sądu Okręgowego w Gliwicach.

Powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 124.054 zł z ustawowymi odsetkami od:

- 27.377,68 zł od 26 października 2009 r.,
- 23.626,14 zł od 26 listopada 2009 r.,
- 23.626,14 zł od 26 grudnia 2009 r.,
- 24.711,72 zł od 26 stycznia 2010 r.,
- 24.711,72 zł od 26 lutego 2010 r.

i kosztami procesu.

Domagała się w ten sposób zapłaty za kolejne pięć miesięcy kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu użytkowego, do którego pozwanej przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo, w części przypadającej na ten lokal.

W skutecznie wniesionym sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym w dniu 26 marca 2010 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, argumentując w taki sposób, jak w sprawie I C 584/09 Sądu Okręgowego w Gliwicach.

III. Obie sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygnaturą akt I C 584/09 Sądu Okręgowego w Gliwicach.

IV. Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Gliwicach:

- oddalił powództwo w sprawie I C 584/09 i orzekł o kosztach procesu,
- oddalił powództwo w sprawie I C 209/10 i orzekł o kosztach procesu.

Rozstrzygnięcie oparł o następujące ustalenia i oceny prawne.

Na podstawie umowy sprzedaży z 27 lutego 2009 r. pozwana nabyła od Spółdzielni (...) w likwidacji w G. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego o powierzchni 4.073,53 m<sup>2</sup>, położonego w G. przy ul. (...) (dalej: budynki, odpowiednio, przy ul. (...)). Z uwagi na to, że zbywca oddał w najem kilkudziesięciu podmiotom szereg pomieszczeń wchodzących w skład lokalu, do którego prawo było przedmiotem sprzedaży, w § 13 umowy sprzedaży jej strony postanowiły, że od dnia jej zawarcia pozwana staje się stroną wszystkich umów najmu, dzierżawy oraz porozumień i umów związanych z prowadzoną w związku z tym administracją. Spółdzielnia (...) w likwidacji w G. zawarła z powódkę umowę, na podstawie której zobowiązana była do uiszczenia co miesiąc opłat opartych o kalkulację kosztów własnych powódki i kosztów bezpośrednich. Opłaty dotyczące c.o. miała uiszczać za faktyczny okres grzewczy w wysokości ustalonej przez powódkę, zaś opłaty za zimną wodę i kanalizację na podstawie odrębnie zawartej umowy. Zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi pozwanej i ustalania opłat za korzystanie z

lokali, koszty eksploatacji podstawowej obejmują między innymi koszty energii elektrycznej, utrzymania czystości, konserwacji, ubezpieczenia, ogólne i zarządu.

Zarząd Spółdzielni w dniu 8 grudnia 2008 r. podjął uchwałę, w której ustalił wysokość stawek miesięcznych opłaty za c.o. dla lokali użytkowych. Dla lokalu później nabytego przez pozwaną stawka została określona na kwotę 2,75 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Rada nadzorcza Spółdzielni w dniu 15 grudnia 2008 r. podjęła uchwałę o ustaleniu wysokości opłaty eksploatacyjnej podstawowej w 2009 r. dla lokali użytkowych objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Dla lokalu nabytego przez pozwaną opłata została określona na kwotę 3,93 zł netto za 1 m<sup>2</sup>.

W dniu 10 marca 2009 r. powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 32.404,92 zł za marzec 2009 r. z tytułu eksploatacji (19.530,94 zł, przy zastosowaniu stawki 3,93 zł netto za 1 m<sup>2</sup>), za zimną wodę i kanalizację (313,17 zł, przy zastosowaniu stawki 9,73 zł netto za 1 m<sup>3</sup>), energię ciepłą (11.181,84 zł, przy zastosowaniu stawki 2,25 zł netto za 1 m<sup>2</sup>) i wywóz nieczystości (1.378,97 zł, bez określenia sposobu obliczenia). Jako termin płatności wskazany został 25 dzień miesiąca.

W dniu 7 kwietnia 2009 r. powódka wystawiła fakturę nr (...) na kwotę 32.518,01 zł za kwiecień 2009 r., przy czym w porównaniu z fakturą z 10 marca 2009 r. zmianie uległa jedynie wysokość kosztów zimnej wody i kanalizacji, które wskazane zostały w kwocie 426,26 zł.

W dniu 8 maja 2009 r. powódka wystawiła fakturę nr (...) na kwotę 32.565,72 zł za maj 2009 r., która od wcześniejszych różniła się kosztami zimnej wody i kanalizacji, jakie wskazane zostały w kwocie 473,97 zł.

W dniu 8 czerwca 2009 r. powódka wystawiła fakturę nr (...) na kwotę 32.414,49 zł za czerwiec 2009 r., różniącą się od wcześniejszych kosztami zimnej wody i kanalizacji, które w tej fakturze wskazane zostały w kwocie 322,74 zł.

W dniu 8 lipca 2009 r. powódka wystawiła fakturę nr (...) na kwotę 32.508,19 zł za lipiec 2009 r., która różniła się od wcześniejszych kosztami zimnej wody i kanalizacji, jakie w tej fakturze zostały wskazane w kwocie 416,44 zł.

Faktury nr: (...) z 4 sierpnia 2009 r. za sierpień 2009 r. oraz (...) z 8 września 2009 r. za wrzesień 2009 r. opiewały na kwotę po 32.508,19 zł każda.

Budynek przy ul. (...) był ogrzewany energią ciepłą dostarczaną Spółdzielni. Przez pierwsze 3-4 miesiące faktury obejmujące należności za wodę i kanalizację powódka wystawiała w oparciu o comiesięczne odczyty zużycia dokonywane przez pozwaną. Później pozwana nie przedstawiała powódce wskazań odczytów. Wobec tego powódka przyjęła zużycie wody według uśrednionego dotychczasowego zużycia (40 m<sup>3</sup> w miesiącu).

Opłata eksploatacyjna ustalana była według stawek wynikających z uchwały.

(...) spółka z o.o. w Ł. wyrażała względem powódki gotowość poniesienia rzeczywistych kosztów przypadających na pozwaną. Wielokrotnie i bezskutecznie domagała się od Spółdzielni przedstawienia dokumentów wykazujących rzeczywiste koszty ponoszone przez powódkę, w tym faktur wystawianych przez dostawców mediów oraz szczegółowego sposobu określenia części przypadającej na nią. Od nabycia prawa do lokalu użytkowego pozwana przejęła bowiem administrację i zarząd lokalem, sprzątanie, ochronę budynku, w tym portierni przy wejściu do niego, a także prace konserwacyjno-remontowe i obawiała się, że pomimo ponoszenia ich przez siebie jest kosztami z tego tytułu obciążana po raz kolejny w ramach ogólnych rozliczeń prowadzonych przez powódkę. Pozwana podjęła starania o „opomiarowanie” wszystkich mediów. W efekcie uzyskała zezwolenie powódki na zawarcie umowy o dostarczanie energii cieplnej. Nie mogąc doczekać się przedstawienia przez powódkę dokumentów, które wskazywałyby rzeczywiste koszty ponoszone przez Spółdzielnię oraz w jakiej części przypadają one na pozwaną, kierując się kosztami ponoszonymi w związku z innymi lokalami, do których służy jej prawo, pozwana zapłaciła

powódce 40.000 zł, wyraźnie wskazując, że uiszcza ją tytułem opłaty za część mediów dostarczanych do jej lokalu. Powódka zaliczyła tę wpłatę na poczet należności za czerwiec 2009 r. i częściowo za lipiec 2009 r.

W dniu 22 października 2009 r. doszło do spotkania przedstawicieli stron celem rozwiązania konfliktu, jednakże bez rezultatu. Zakończyło się żądaniem powódki uregulowania zaległych opłat i jej oświadczeniem, że zastrzeżenia dotyczące wysokości naliczeń opłat mogą być przedmiotem dalszych rozmów.

W dniu 22 kwietnia 2009 r. pozwana zawarła z Przedsiębiorstwem (...) spółką z o.o. w G. umowę nr (...) o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, dotyczącą budynku przy ul. (...).

W dniu 6 maja 2009 r. pozwana zawarła z W. S., prowadzącym działalność gospodarczą w tym przedmiocie, umowę o wywóz śmieci, na podstawie której zobowiązała się do zapłaty 50 zł za pojemnik na śmieci o pojemności 1.100 litrów dostarczany pod adres: G. ul. (...). Miesięczna opłata z tytułu wywozu śmieci wynosi 400 zł, trzykrotnie mniej od tej, którą powódka obciążała pozwaną.

W dniu 20 marca 2009 r. pozwana zawarła z (...) spółką z o.o. w G. umowę o kompleksowe dostarczanie energii elektrycznej do budynku przy ul. (...). Opłata za energię elektryczną w październiku 2009 r. wyniosła 1.043,21 zł.

W dniu 14 października 2009 r. pozwana zawarła z Przedsiębiorstwem (...) spółką z o.o. w G. umowę sprzedaży energii cieplnej dostarczanej do budynku przy ul. (...).

Po otrzymaniu faktur z 10 marca 2009 r. i 7 kwietnia 2009 r. pozwana wezwała powódkę do przedstawienia kserokopii faktur za dostarczenie poszczególnych mediów celem określenia opłat przypadających na (...) spółkę z o.o. w Ł. zgodnie ze stanem poszczególnych liczników mediów bądź procentowym udziałem powierzchni pozwanej w powierzchni ogólnej budynku, to jest za c.o., wywóz śmieci, dostarczaną wodę i odprowadzenie ścieków. Ponadto zwróciła się do powódki o przedstawienie dokładnej specyfikacji kosztów i opłat zaliczonych do tzw. „Eksploatacji L.włas.”, podając że są niezbędne do dokonania stosownej klasyfikacji określonych kosztów oraz możliwości ich prawidłowego zaewidencjonowania w księgach rachunkowych pozwanej, a następnie zapłaty. Jednocześnie pozwana poinformowała Spółdzielnię, że faktury za zużycie prądu, które wystawiła dla powódki, obejmując nimi należność za energię elektryczną dostarczoną do budynku, w którym lokale ma też Spółdzielnia, wyliczyła na podstawie faktury, jaką przedstawiła powódce w kserokopii; udział w opłacie obliczyła procentowo. Na podstawie faktury z 2 marca 2009 r. pozwana obciążyła powódkę kwotą 1.234,88 zł za energię elektryczną dostarczoną do pomieszczeń zajmowanych przez powódkę w budynku przy ul. (...) oraz za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków. Natomiast na podstawie faktury z 1 października 2009 r. pozwana obciążyła powódkę kwotą 6.484,48 zł tytułem opłaty za dostarczoną energię elektryczną. Łącznie jest to 7.719,36 zł. Wierzytelność o zapłatę tę kwoty pozwana objęła oświadczeniem o potrąceniu z dochodzoną od niej wierzytelnością, gdyby powódka wykazała wierzytelność objętą powództwem w sprawie I C 584/09, wskutek przedstawienia w toku procesu dokumentów potwierdzających jego zasadność, jakich przed wszczęciem procesu nie przedłożyła na żądanie pozwanej.

W piśmie z 20 kwietnia 2009 r. pozwana zwróciła się do powódki o wyłączenie ogrzewania w budynku przy ul. (...) z uwagi na wysoką temperaturę otoczenia.

Pismem z 23 kwietnia 2009 r. powódka przesłała pozwanej umowy o warunkach korzystania z lokalu i terenu przy ul. (...) w G., zwracając się o ich podpisanie i zwrot dwóch podpisanych egzemplarzy. Na tej podstawie pozwana miała „wziąć w dzierżawę” teren, na którym posadowione są budynki przy ul. (...). Opłata za korzystanie z gruntu miała zostać ustalona w wysokości 0,40 zł lub 0,80 zł za 1 m<sup>2</sup>, w zależności od działki. Za korzystanie z lokalu pozwana miała między innymi płacić: opłatę eksploatacyjną ustaloną przez radę nadzorczą powódki, zaliczkowo za ogrzewanie, a według odczytów podzielników za zużyty wodę. W projektowanych przez siebie umowach powódka wskazała koszty: eksploatacji (przy zastosowaniu stawki 3,93 zł netto za 1 m<sup>2</sup>), centralnego ogrzewania (2,25 zł netto za 1 m<sup>2</sup>) oraz wody i kanalizacji (10,42 zł netto za 1 m<sup>3</sup>). Pozwana nie podpisała umów.

Powódka, nie wykazując wbrew stanowisku (...) spółki z o.o. w Ł. wysokości opłat, którymi obciążała pozwaną, wzywała ją do zapłaty. Spółdzielnia powoływała się na wystawiane przez siebie faktury i groziła odcięciem dostaw ciepła, co nastąpiło, jak też zgłoszeniem do Krajowego Rejestru Długów.

Pismem z 29 kwietnia 2009 r. powódka poinformowała pozwaną, że rozliczenie zużycia wody odbywa się na podstawie odczytów wodomierzy, przy czym opłata za pobraną wodę i odprowadzenie ścieków ustalona jest przez (...) spółkę z o.o. w G.; od 14 kwietnia 2009 r. wynosi 9,73 zł za 1 m<sup>3</sup>. Jednocześnie powódka oświadczyła, że ciepło w lokalu pozwanej rozliczane jest według pomiaru w stacji wymiennika usytuowanego w pomieszczeniach budynku przy ul. (...) w G.. Podstawą do obciążenia powódki za zużyte ciepło są odczyty dokonywane w sezonie grzewczym przez pracownika podmiotu dostarczającego ciepło. Odczyty z podzielników są sumowane, a strata jest rozliczana proporcjonalnie do powierzchni danego budynku. Koszty energii cieplnej dla budynków przy ul. (...) są określone na podstawie wskazań licznika ciepła, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Do pisma powódka załączyła kalkulację stawki eksploatacyjnej odnośnie do tej części lokalu pozwanej, która znajduje się w budynku przy ul. (...). W kalkulacji podała, że nie nalicza kosztów administracji. Powódka obciążyła pozwaną kosztami ogólnymi w wysokości 1,14 zł za 1 m<sup>2</sup> (bez wskazania sposobu ich obliczenia), kosztami utrzymania biurowca, na co składa się amortyzacja w wysokości 1,01 zł za 1 m<sup>2</sup> oraz opłatami publicznymi w wysokości 1,62 zł za 1 m<sup>2</sup>. Każda wskazana kwota była waloryzowana wskaźnikiem inflacji w latach 2008-2009, wynoszącym 4,2 %. Do tak ustalonej kwoty, obejmującej podatek od nieruchomości, powódka doliczyła podatek VAT w wysokości 22 %. Zliczając wszystkie części składowe, opłatę eksploatacyjną ustaliła na kwotę 4,79 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Powódka w dniu 29 października 2009 r., w związku z dostarczeniem przez pozwaną umowy o wywóz nieczystości, poinformowała ją, że wystawi faktury korygujące za okres od czerwca 2009 r. do września 2009 r. W sporządzonych fakturach korygujących zmniejszyła obciążenie pozwanej o kwotę po 1.378,97 zł miesięcznie, obejmującą miesięczne koszty wywozu nieczystości, a to w odniesieniu do faktur:

- z 8 czerwca 2009 r. – 31.035,52 zł w miejsce kwoty 32.414,49 zł,
- z 8 lipca 2009 r. – 31.129,22 zł w miejsce kwoty 32.508,19 zł,
- z 4 sierpnia 2009 r. – 31.129,22 zł w miejsce kwoty 32.508,19 zł,
- z 8 września 2009 r. – 31.129,22 zł w miejsce kwoty 32.508,19 zł.

W piśmie z 18 listopada 2009 r. powódka poinformowała pozwaną, że wystawi też faktury korygujące z uwagi na zawarcie przez pozwaną umowy o dostarczenie ciepła, przyjmując, że powierzchnia grzewcza wynosi 1.340,17 m<sup>2</sup>.

Pismem z 19 listopada 2009 r. pozwana ponownie poinformowała powódkę o gotowości do zapłaty za dostarczone media według faktycznego ich zużycia oraz cen określonych przez podmioty dostarczające media, a nie według wycień Spółdzielni, podnosząc, że Spółdzielnia nie przedstawiła dokumentów wskazujących faktyczną wysokość ponoszonych kosztów. Pozwana zwróciła oryginały faktur wystawionych przez powódkę w odniesieniu do należności za czas od marca do października 2009 r.

Pismem z 2 września 2009 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 158.826,78 zł w terminie do 16 września 2009 r., tytułem zaległych opłat za korzystanie z lokalu i odsetek za opóźnienie w zapłacie.

Odpowiadając na pismo powódki z 13 października 2009 r., pozwana w piśmie z 21 października 2009 r. zwróciła się z prośbą o wyjaśnienie z jakich tytułów, za jaki czas oraz na jakiej podstawie prawnej dokonane zostały wycięcia oraz o przesłanie dokładnego i przejrzystego rozliczenia żądanej sumy pieniężnej.

Pismem z 26 listopada 2009 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 237.658,79 zł tytułem zaległości w opłatach za używanie lokalu za okres od 1 marca 2009 r. do 30 listopada 2009 r., bez szczegółowego wskazania

składników żądanej kwoty, a jedynie z odwołaniem się do tego, że obowiązek zapłaty przez pozwaną wynika z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i regulaminu powodowej Spółdzielni, w myśl których pozwana ma ponosić opłaty na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Powódka zaznaczyła też, że pozwana nie podpisała jeszcze umowy o warunkach korzystania z lokalu i terenu.

Uchwałą z 30 listopada 2009 r. rada nadzorcza powódki ustaliła wysokość opłaty eksploatacyjnej podstawowej dla lokali użytkowych objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na 2010 r. Dla lokalu pozwanej określiła ją na kwotę 2,30 zł netto za 1 m<sup>2</sup>, najwyższą spośród wszystkich lokali użytkowych znajdujących się w zasobach powódki. Nie wskazała sposobu, w jaki opłatę ustaliła.

Rozliczając energię ciepłą w odniesieniu do lokalu, do którego prawo przysługuje pozwanej, zużytą w okresie od 1 marca 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., powódka stwierdziła „naliczenie nadpłaty” w wysokości 35.898,78 zł. Sporządziła z tej przyczyny faktury korygujące do faktur z:

- 10 marca 2009 r. na kwotę 11.181,84 zł,
- 7 kwietnia 2009 r. na kwotę 11.181,84 zł,
- 8 maja 2009 r. na kwotę 11.181,84 zł.

W wyniku tej korekty powódka nie obciążała pozwanej kosztami energii cieplnej.

Powódka poinformowała pozwaną, że od stycznia 2010 r. zmniejszona zostanie opłata za c.o., wskutek odliczenia powierzchni 2.733,36 m<sup>2</sup> i że do faktur nr (...) wystawi faktury korygujące, łącznie na kwotę 18.757,70 zł brutto. Sporządziła faktury korygujące do faktur:

- z 7 października 2009 r. na kwotę 27.377,68 zł w miejsce poprzedniej kwoty 31.129,22 zł (różnica w porównaniu z poprzednim obciążeniem to 3.751,54 zł),
- z 6 listopada 2009 r. na kwotę 23.626,14 zł w miejsce poprzedniej kwoty 31.129,22 zł (różnica w porównaniu z poprzednim obciążeniem to 7.503,08 zł),
- z 8 grudnia 2009 r. na kwotę 23.626,14 zł w miejsce poprzedniej kwoty 31.129,22 zł (różnica w porównaniu z poprzednim obciążeniem to 7.503,08 zł).

W dniu 7 października 2009 r. powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 31.129,22 zł, obejmującą należność za październik 2009 r. z tytułu eksploatacji w wysokości 19.530,94 zł (przy zastosowaniu stawki 3,93 zł netto za 1 m<sup>2</sup>), za zimną wodę i kanalizację w wysokości 416,44 zł (przy zastosowaniu stawki 9,73 zł netto za 1 m<sup>3</sup>), za energię ciepłą w wysokości 11.181,84 zł (przy zastosowaniu stawki 2,25 netto za 1 m<sup>2</sup>). Należność tę w fakturze korygującej z 19 stycznia 2010 r. powódka obniżyła do kwoty 27.377,68 zł (zmiana nastąpiła w zakresie opłaty za centralne ogrzewanie, ponieważ w fakturze korygującej kwotę 11.181,84 zł zastąpiono kwotami: 3.751,54 zł i 3.678,76 zł). Natomiast 6 listopada 2009 r. wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 31.129,22 zł, obejmującą należność za listopad 2009 r. z tytułu eksploatacji w wysokości 19.530,94 zł (przy zastosowaniu stawki 3,93 zł netto za 1 m<sup>2</sup>), za zimną wodę i kanalizację w wysokości 416,44 zł (przy zastosowaniu stawki 9,73 zł netto za 1 m<sup>3</sup>), za energię ciepłą w wysokości 11.181,84 zł (przy zastosowaniu stawki 2,25 netto za 1 m<sup>2</sup>). Należność tę w fakturze korygującej z 19 stycznia 2010 r. powódka obniżyła do 23.626,14 zł (zmiana nastąpiła w zakresie opłaty za c.o., ponieważ kwotę 11.181,84 zł w fakturze korygującej zastąpiono kwotą 3.678,76 zł). W dniu 8 grudnia 2009 r. powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 31.129,22 zł, obejmującą należność za grudzień 2009 r. z tytułu eksploatacji w wysokości 19.530,94 zł (przy zastosowaniu stawki 3,93 zł netto za 1 m<sup>2</sup>), za zimną wodę i kanalizację w wysokości 416,44 zł (przy zastosowaniu stawki 9,73 zł netto za 1 m<sup>3</sup>), za energię ciepłą w kwocie 11.181,84 zł (przy zastosowaniu stawki 2,25 netto za 1 m<sup>2</sup>). Należność tę w fakturze korygującej z 19 stycznia 2010 r. powódka obniżyła do kwoty 23.626,14 zł (zmiana nastąpiła

w zakresie opłaty za c.o., ponieważ w miejsce kwoty 11.181,84 zł w fakturze korygującej podano 3.678,76 zł). Z kolei w fakturze VAT nr (...) z 8 stycznia 2010 r. na kwotę 24.711,72 zł objęła należność za styczeń 2010 r., z czego z tytułu eksploatacji w wysokości 20.027,92 zł (według stawki 4,03 zł netto za 1 m<sup>2</sup>), za zimną wodę i kanalizację w wysokości 416,44 zł (według stawki 9,73 zł netto za 1 m<sup>3</sup>), za energię ciepłą w wysokości 4.267,36 zł (według stawki 2,61 zł netto za 1 m<sup>2</sup>). W dniu 8 lutego 2010 r. powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 24.711,72 zł, obejmującą należność za luty 2010 r. z tytułu eksploatacji w wysokości 20.027,92 zł (według stawki 4,03 zł netto za 1 m<sup>2</sup>), za zimną wodę i kanalizację w wysokości 416,44 zł (według stawki 9,73 zł netto za 1 m<sup>3</sup>), za energię ciepłą w wysokości 4.267,36 zł (według stawki 2,61 netto za 1 m<sup>2</sup>).

W piśmie z 11 marca 2010 r. powódka złożyła pozwanej wyjaśnienia dotyczące naliczania opłat za c.o., jednak nie przedstawiła dokumentów źródłowych wykazujących rzeczywiście ponoszone opłaty z tego tytułu. Natomiast w piśmie z 10 marca 2010 r. poinformowała ją, że w związku z „naliczoną nadpłatą” w wysokości 35.881,29 zł wystawi faktury korygujące obejmujące naliczone opłaty za c.o.

Pozwana już w lutym 2009 r. wystąpiła do powódki o ustanowienie własności lokalu, do którego służy jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego; postępowanie w tej sprawie jest w toku.

Sąd Okręgowy stwierdził, że skoro pozwana zakwestionowała co do wysokości sumę pieniężną objętą powództwem o zapłatę, stosownie do art. 6 kc na powódce spoczywał ciężar dowodzenia.

Obowiązek ponoszenia opłat przez pozwaną wynika z art. 4 ust.1<sup>1</sup> usm, zgodnie z którym 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 usm, w myśl którego członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Stosownie do art. 4 ust. 1 usm, stanowiącego o obowiązkach członków spółdzielni, do jakich odsyła art. 4 ust. 1<sup>1</sup> usm, 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.

Celem spółdzielni mieszkaniowych jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin. Spółdzielnie te mają szczególny status prawny, związany z ich rolą w realizacji zadań państwa wskazanych w art. 75 ust. 1 Konstytucji. Są osobami prawnymi typu korporacyjnego, które korzystają z konstytucyjnie zagwarantowanych wolności i praw jednostki, w tym z ochrony własności i innych praw majątkowych. Spółdzielnie nie są jednak uprzywilejowanymi podmiotami, zwłaszcza w zakresie naliczania (rozliczania) kosztów swojej działalności względem osób niebędących członkami spółdzielni. Spółdzielnie mają obowiązek rzetelnego ustalania kosztów i obciążania zobowiązanych wyłącznie kosztami rzeczywiście poniesionymi. Sąd Okręgowy odwołał się do stanowiska judykatury, że w spółdzielniach mieszkaniowych opłaty eksploatacyjne za lokale użytkowe powinny odpowiadać rzeczywistym kosztom ich utrzymania oraz niedopuszczalność dowolnego ustalania tych opłat. Tylko powódka, na której spoczywał ciężar dowodu co do wysokości dochodzonego roszczenia mogła wskazać składniki opłat dochodzonych w sprawie, które według niej obciążały pozwaną i powinna je wykazać. W sprawie wytoczonej przez spółdzielnię osobie, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu osoba taka może – także w drodze zarzutu – kwestionować uchwałę rady nadzorczej w sprawie określenia wysokości opłat i w takiej sytuacji nie ma ona obowiązku udowodnienia, jaka powinna być prawidłowa ich wysokość, gdyż obowiązek wykazania tej okoliczności spoczywa na spółdzielni mieszkaniowej. Uprawnienie kwestionowania wysokości opłat nie jest uzależnione od uprzedniego uchylecia wyrokiem uchwały rady nadzorczej określającej zmianę wysokości opłat lub ustalającej ich wysokość. Może być realizowane w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak też w procesie wytoczonym

spółdzielni przez uprawnionego o zasądzenie zwrotu już uiszczonej należności albo w drodze powództwa o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje, przy zachowaniu pozostałych wymogów z art. 189 kpc. Tymczasem powódka – pomimo kwestionowania przez pozwaną, już od nabycia spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, opłat naliczanych przez Spółdzielnię – w bezpodstawnym sposób uznała, że wystarczającym sposobem wykazania ich wysokości jest przedstawienie faktur wystawionych przez siebie dla pozwanej, jako zobowiązanej do zapłaty. Pozwana w licznych pismach zwracała się do powódki o przedstawienie dokumentów, z których wynika wysokość opłat, którymi jest obciążana przez Spółdzielnię. Nie było więc tak, że pozwana wezwana do zapłaty nie zaspokoila roszczenia i nie wyjaśniła przyczyn takiego postępowania. Pisma przedstawione przez pozwaną, których prawdziwości powódka nie kwestionowała, jednoznacznie wskazują na wolę pozwanej regulowania zobowiązań w rzeczywistej wysokości, a nie dowolnie ustalonej przez powódkę. Powódka nie tylko przed wytoczeniem powództw, ale również w toku postępowania sądowego nie przedstawiła dowodów wskazujących, jakie koszty rzeczywiście poniosła. Powódka ograniczyła się do złożenia uchwał rady nadzorczej i zarządu w przedmiocie stawek, według jakich obciążała pozwaną. Tymczasem pozwana już w toku przedsądowej korespondencji pomiędzy stronami kwestionowała ich wysokość i podnosiła, że nie wiadomo z czego wynikają przyjęte stawki. Domagała się przedstawienia dokumentów wykazujących wysokość ponoszonych kosztów, których częścią Spółdzielnia obciążała pozwaną. Co więcej, wobec woli regulowania przez pozwaną rzeczywistych kosztów przypadających na jej lokal doszło nawet do spotkania przedstawicieli obu stron, na którym powódka również nie przedstawiła żadnych dokumentów wykazujących rzeczywiście ponoszone koszty. Spotkanie skończyło się jedynie żądaniem przez Spółdzielnię, żeby pozwana zapłaciła zaległe opłaty i stanowiskiem Spółdzielni, że „(...) zastrzeżenia dot. wysokości naliczeń opłat mogą być przedmiotem dalszych rozmów”. Wskazuje to na nieuzasadnione przekonanie powódki, że osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali zobowiązane są do ponoszenia nierzeczywistych, dowolnie ustalonych przez spółdzielnię opłat jedynie w oparciu o wystawiane przez nie faktury. Świadek J. G. (specjalista działu eksploatacji i rozliczeń powódki) i S. K. (prezes zarządu powódki), poza wiedzą, że stawki są uchwalane przez radę nadzorczą, nie potrafili wyjaśnić, jakie konkretnie wydatki Spółdzielni i w jakiej wysokości składają się na opłaty, którymi obciążona została pozwana. S. K. zeznał, że nawet nie wie, jakie argumenty w pismach za niepłaceniem podnosiła pozwana, pomimo tego, że był uczestnikiem spotkania z jej przedstawicielami. Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zastrzeżenia pozwanej co do wysokości stawek opłat eksploatacyjnych i pozostałych opłat faktycznie były tego rodzaju, że budziły uzasadnione wątpliwości odnośnie do wysokości stawek i uzasadniały żądanie szczegółowego wykazania podstaw ich obliczenia i przedstawienia dokumentów wykazujących wysokość faktycznie ponoszonych opłat, w tym za media. Stosownie do art. 4 ust. 4<sup>1</sup> usm zarząd spółdzielni obowiązany jest prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję oraz rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 usm, a także ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 usm, przy czym ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Z dokumentów przedłożonych przez powódkę nie wynika nie tylko, jakie rzeczywiste koszty Spółdzielnia poniosła, ale nie wiadomo również, zaś J. G. i S. K. nie potrafili tego wytłumaczyć, dlaczego stawka eksploatacji podstawowej w 2010 r. jest drugą w kolejności co do wysokości, podczas gdy rozmiar dwudziestu sześciu pozostałych stawek jest znacząco niższy. To, że ostatecznie łączna stawka jest niższa niż dla innych osób wynika z nieobciążania pozwanej składnikami na fundusz remontowy oraz opłatami za szyldy i reklamy. Nie wyjaśnia to jednak tak znacznej wysokości stawki eksploatacji podstawowej, co tym bardziej wywołało wątpliwości Sądu Okręgowego, że w 2009 r. stawka ta była najniższa (nie zwalniało to jednak powódki od wykazania zasadności obciążenia pozwanej opłatami również według najniższej stawki). Zaprezentowana przez powódkę kalkulacja stawki eksploatacyjnej lokalu pozwanej na 2009 r. nie tylko nie wyjaśniła wątpliwości pozwanej, ale uczyniła je jeszcze bardziej uzasadnionymi. Nie wynika z nich, co składa się na poszczególne pozycje „kosztów ogólnych” i dlaczego przyjęty został taki udział pozwanej w tych kosztach. Powódka do opłaty eksploatacyjnej, obejmującej podatek od nieruchomości, doliczała podatek VAT, powołując się dopiero w toku procesu na interpretację indywidualną dotyczącą wynajmowania lokali, czyli zobowiązaniowego stosunku prawnego. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego jest jednak ograniczonym prawem rzeczowym. Z przedstawionej przez pozwaną indywidualnej interpretacji w sprawie dotyczącej innego ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest spółdzielcze prawo do garażu wynika, że jest to nieprawidłowa praktyka. Powódka nie potrafiła wyjaśnić, czy do opłat, którymi obciąża pozwaną wlicza koszty administrowania, sprzątania, dozoru i remontów lokalu, do którego

prawo przysługuje pozwanej. Tymczasem pozwana ponosi koszty z tego tytułu, gdyż czynności te wykonuje we własnym zakresie. Sąd Okręgowy wyjaśnił, że w obu rozpoznawanych sprawach nie ma zastosowania art. 322 kpc, a ściśle udowodnienie wysokości roszczenia jest nie tylko możliwe, ale również obowiązkiem Spółdzielni. Powódka ma obowiązek prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję oraz rozliczać przychody i koszty. Tylko bowiem rzeczywistymi kosztami, które ponoszą, spółdzielnie mogą obciążać osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Sąd Okręgowy wyjaśnił, że przeprowadzenie dowodów z urzędu było wykluczone. Obie strony reprezentowane są przez profesjonalnych pełnomocników, sprawy dotyczą normalnej działalności powódki. Przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego stało na przeszkodzie również to, że Spółdzielnia nie przedstawiła dokumentów obrazujących koszty jej funkcjonowania w zakresie, w jakim pozwana obowiązana jest w nich uczestniczyć. Powódka bezpodstawnie uznała, że wystarczające jest przedłożenie uchwał w przedmiocie stawek opłat eksploatacyjnych oraz faktur, które wystawiła dla pozwanej. Bezasadne jest stanowisko powódki, że obowiązek zapłaty przez pozwaną sum pieniędzy wynikających z uchwał oraz faktur, które wystawiła wynika z tego, że pozwana miała przejąć wszystkie obowiązki zbywcy prawa do lokalu względem powódki. Nie wynika to literalnie z umowy z 27 lutego 2009 r. A. K., który w imieniu pozwanej zawierał tę umowę zeznał zaś, że nie było wolą pozwanej wstępować w tego rodzaju obowiązki względem Spółdzielni. Podmiot gospodarczy, którego byt zależy od wyniku finansowego działalności i z tej przyczyny dbający o racjonalność kosztów (czego przykładem jest pismo do powódki z 20 kwietnia 2009 r. w sprawie wyłączenia ogrzewania z uwagi na wysoką temperaturę otoczenia) nie przyjmowałby na siebie tego rodzaju zobowiązania, zwłaszcza że przejął administrowanie budynkiem, sprzęta budynek, ponosi koszty dozoru i remontów oraz w części uniezależnił się od Spółdzielni w zakresie mediów. A w ten właśnie sposób pozbawiłby się możliwości kwestionowania wysokości opłat, jakimi obciążać go będzie powódka. W dodatku tego rodzaju zobowiązanie nie miało żadnego wpływu na treść umowy, której powódka nie była stroną.

Powódka nie udowodniła powództwa co do wysokości, w tym w zakresie objętym cofniętym pozwem, na co pozwana nie wyraziła zgody. Powódka nie udowodniła bowiem, że rzeczywiście poniosła większe koszty od zapłaconej przez pozwaną kwoty 40.000 zł oraz przedstawionej do potrącenia kwoty 7.719,36 zł.

Orzeczenie o kosztach obu procesów Sąd Okręgowy umotywował ich wynikami oraz treścią art. 98 § 1, 3 i 4 w związku z art. 99 kpc oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.), wyjaśniając, że połączenie spraw do jednoczesnego rozpoznania na podstawie art. 219 kpc miało jedynie techniczny charakter, nie doprowadzając do powstania jednej nowej sprawy i że z uwagi na to każda z połączonych spraw wymagała odrębnego rozstrzygnięcia, w tym co do kosztów procesu.

W apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w sprawie I C 584/09 Sądu Okręgowego w Gliwicach w zakresie kwoty 140.647,27 zł z ustawowymi odsetkami i w sprawie I C 209/10 Sądu Okręgowego w Gliwicach w zakresie kwoty 124.053,40 zł z ustawowymi odsetkami oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, względnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, mianowicie przepisów art. 4 ust. 1<sup>1</sup> i 8 oraz art. 6 ust. 1 i 3 usm, a ponadto art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity w Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zm.; dalej: ustawa o vat).

Zarzuciła też naruszenie przepisów postępowania przez przyjęcie, sprzecznie z materiałem zebrany w sprawie, że nie wykazała podstaw ustalenia wysokości kosztów obciążających pozwaną, chociaż materiał dowodowy dokumentuje te koszty.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

W toku postępowania w drugiej instancji pozwana, w piśmie procesowym z 15 czerwca 2011 r. podpisanym przez pełnomocnika procesowego, zgłosiła „zarzut potrącenia do kwoty 200.000 zł” (k. 387).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i, jako prawidłowe, przyjmuje je za własne, z modyfikacją, o jakiej mowa dalej.

Z art. 4 ust. 1<sup>1</sup> usm wynika, że osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mają, po pierwsze, obowiązek pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, po drugie, pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Osoby te mają zatem uczestniczyć w pokrywaniu kosztów, o jakich mowa w tym przepisie. Wynika z tego, że nie wszystkie koszty spółdzielni są tymi, jakie ma obowiązek pokrywać pozwana. Wskazany przepis nie obejmuje kosztów, które nie są związane bezpośrednio z nieruchomościami w nim wymienionymi. W niniejszej sprawie idzie więc o obciążenie pozwanej kosztami utrzymania i eksploatacji nieruchomości obejmującej lokal pozwanej oraz kosztami utrzymania i eksploatacji nieruchomości w całości spółdzielczych, czyli takich, w których brak jakichkolwiek lokali, do jakich prawa przysługują innym podmiotom, w przeciwnym razie byłyby to nieruchomości, które powinny być opłacane przez te podmioty. Opłaty obciążające pozwaną mają odpowiadać kosztom utrzymania wchodzących w grę nieruchomości.

W art. 4 ust. 1<sup>1</sup> usm nie ma mowy, jak ustalać udział w kosztach eksploatacji nieruchomości, w której znajduje się dany lokal, jak też brak w nim metody obliczania udziału w kosztach utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących w całości mienie spółdzielni mieszkaniowych. Dopuszcza to więc możliwość stosowania różnych metod. W praktyce najczęstszym jest stosunek powierzchni lokalu do powierzchni wszystkich lokali w danej nieruchomości. Powołany przepis odsyła w tym przedmiocie do zasad obowiązujących członków spółdzielni, zaś mający zastosowanie do nich art. 4 ust. 1 usm stanowi, że regulacje powinny być zawarte w statucie (regulacji wewnętrznej danej spółdzielni). Powódka przedłożyła regulamin rozliczania kosztów gospodarki jej zasobami lokalowymi i ustalania opłat za korzystanie z lokali obowiązujący członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz najemców lokali (k. 139-148), który uchwalony został przez radę nadzorczą w dniu 26 października 2009 r., zastępując wcześniejszy regulamin w tym samym przedmiocie (k. 148). Ze względu na datę uchwalenia przedłożony regulamin nie ma więc wprost zastosowania do sprawy I C 584/09, a jedynie do drugiej z połączonych spraw. Pozwana jednak nie przeczyła temu, by zasady w nim określone były odmienne od tych, jakie dotyczyły ustalania opłat za czas wcześniejszy. W § 2 regulaminu mowa jest, po pierwsze, o kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości (w myśl tego postanowienia regulaminu ewidencjonowanych odrębnie dla poszczególnych nieruchomości), na które składają się koszty eksploatacji podstawowej, utrzymania dźwigów, anten zbiorczych radiowych i telewizyjnych, domofonów i monitoringu, koszty podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty działalności społeczno-wychowawczej, po drugie, o kosztach eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielczego, które nie jest przeznaczone do wyodrębnienia, „na którym nie są ustanowione spółdzielcze prawa do lokali lub lokale w najmie określone jako koszty eksploatacji mienia ogólnego” (zdefiniowanego w § 9 regulaminu), w co wliczono w regulaminie koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania, podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, po trzecie, o kosztach odpisu na fundusz remontowy, po czwarte, o kosztach dostawy mediów. Zgodnie z zawartą w § 9 regulaminu definicją mienia ogólnego, o którym mowa wyżej to „wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia”; przykładowo w tym postanowieniu regulaminu wskazano na chodniki, ciągi pieszo-jezdne, ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe, oświetlenie terenów i ulic, małą architekturę i tereny zielone, infrastrukturę techniczną służącą do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków. W regulaminie też mowa o obliczaniu opłat w oparciu o stosunek powierzchni lokalu do powierzchni wszystkich lokali w danej nieruchomości (§ 3 ust. 3, § 10 ust. 2, zaś w odniesieniu do mediów według stanu liczników – § 13).

W kalkulacji stawki eksploatacyjnej lokalu pozwanej na 2009 r. (k. 151) wskazano koszty ogólne w postaci płac pracowników administracyjno-biurowych, narzutów na płace, PFRON, bezosobowego funduszu płac, kosztów finansowych i biurowych, delegacji i przejazdów, kosztów transportu, usług informatycznych, ekspertyz i inwentaryzacji, a także lustracji, badania bilansu (łącznie 1,19 zł netto naliczane od 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu pozwanej), koszty utrzymania biurowca w postaci amortyzacji (1,05 zł netto naliczane od 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu pozwanej), opłaty publiczne w postaci opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, podatku od nieruchomości i ubezpieczenia majątkowego (1,69 zł netto naliczane od 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu pozwanej), łącznie – 3,93 zł netto za 1 m<sup>2</sup> (4,79 zł brutto za 1 m<sup>2</sup>). Taką stawkę na 2008 r. przyjęto w uchwale rady nadzorczej z 15 grudnia 2008 r. (k. 163-164). Z kolei w uchwale tego organu z 30 listopada 2009 r. (k. 165-166) stawka ta została uchwalona w wysokości 4,03 zł netto za 1 m<sup>2</sup>, na którą złożyły się koszty eksploatacji podstawowej (2,30 zł netto za 1 m<sup>2</sup>), podatku od nieruchomości (1,67 zł netto za 1 m<sup>2</sup>), opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu (0,03 zł netto za 1 m<sup>2</sup>).

Sprawa jest zawiła, skomplikowana pod względem prawnym. Interpretacja wchodzącego w grę prawa materialnego prowadzi do przyjęcia określonego zakresu obowiązku dowodzenia w sprawie. Z tych przyczyn przeprowadzenie dowodu z urzędu, do czego ustawodawca uprawnili sądy w art. 232 zdanie 2 kpc, nie prowadzi do naruszenia zasady bezstronności i równości stron. Sąd drugiej instancji przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu finansów, lecz jedynie na okoliczność weryfikacji, w oparciu o dokumenty źródłowe powodowej Spółdzielni, prawidłowości określenia stawki eksploatacyjnej za czas od marca 2009 r. do lutego 2010 r. w odniesieniu do lokalu pozwanej, uchwalanej przez radę nadzorczą Spółdzielni, a także stawki z tytułu mediów w tym samym okresie (k. 378). Opinię opracowała D. B., biegła z zakresu księgowości, która analizowała każdą pozycję zaewidencjonowanych kosztów powódki „pod kątem jej ekwiwalentności czyli związku z lokalem użytkowanym przez pozwanego i pod kątem pozycji, które zawarte były w Kalkulacjach sporządzanych dla pozwanego” (k. 505). Biegła analizowała przedstawioną jej przez powódkę dokumentację, dochodząc do konkluzji, że stawki opłaty eksploatacyjnej wynoszące 3,93 zł netto z 1 m<sup>2</sup> w 2009 r. i 4,03 zł za 1 m<sup>2</sup> w 2010 r. są zawyżone w odniesieniu do kosztów, jakie Spółdzielnia udokumentowała (k. 512). Zarzuty do opinii z 6 września 2011 r. wniosły obie strony (542-544 i 550-561). Odnosząc się do nich, biegła wyjaśniła, że „ustalanie opłat przez powodową Spółdzielnię odbywało się w oderwaniu od faktycznie poniesionych i zaewidencjonowanych w księgach rachunkowych kosztów (...). Księgowane przez Spółdzielnię koszty jedynie w pozycji «garaże» można było przyporządkować do kosztów wykazywanych w Kalkulacjach. Pozostałych nieruchomości (...) nie można było wprost porównać gdyż księgowane były globalnie (...)” (k. 569), co w opinii z 8 listopada 2011 r. ilustrowała obszernym wywodem. Po uzupełnieniu dokumentacji przez powódkę biegła w piśmie z 9 maja 2012 r. podtrzymała stanowisko o niemożności dokonania wyliczeń z uwagi na sposób księgowania kosztów przez powódkę, która nie odnosiła ich do poszczególnych nieruchomości (k. 972-976). Biegła w opinii z 9 maja 2012 r. (k. 948-964) podkreśliła, że dokumentacja powódki nie daje podstaw do ustalenia klucza podziału kosztów. Jak była mowa wyżej, zasady te określa regulamin rozliczania kosztów.

Mając na uwadze treść art. 4 ust. 1<sup>1</sup> usm oraz opinię biegłej D. B. trzeba stwierdzić, że powódka wykazała zasadność obu powództw tylko w części. Wykluczone jest bowiem obciążanie pozwanej kosztami ogólnymi, o jakich wcześniej była mowa, gdyż te nie dotyczą żadnej z nieruchomości, o których mowa w art. 4 ust. 1<sup>1</sup> usm. To samo dotyczy amortyzacji, która nie stanowi kosztu utrzymania i eksploatacji nieruchomości, a jedynie odpis księgowy. Eliminuje to ten składnik opłat, który Spółdzielnia w fakturach określiła, jako „Eksploatacja L.włas”. Abstrahując w tym miejscu od zagadnienia zapłaty za media, o czym dalej, poprzestając tymczasem na składnikach opłat eksploatacyjnych określonych we wskazanych już uchwałach, pozwaną obciąża jedynie ta część opłat, która dotyczy podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntu oraz ubezpieczenia nieruchomości. Nie sposób jednak zgodzić się z tym, by miała być powiększona o podatek vat, gdyż powódka nie wykazała tego, jak trafnie wywiódł Sąd Okręgowy. Odwołanie się w apelacji do art. 41 ust. 1 ustawy o vat nie uzasadnia odmiennego stanowiska skarżącej. Przepis ten stanowi jedynie o wysokości stawki podatku. Tymczasem istotą zagadnienia jest, czy obciążenie pozwanej przez powódkę częścią podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz właściwych podmiotów, jest usługą w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 1 i art. 8 ust. 1 ustawy o vat, skoro nie

idzie o świadczenie powódki na rzecz pozwanej. Rozmiar opłat z tego tytułu, które obciążają powódkę ustalane są z kolei przez właściwy organ, nie zaś przez Spółdzielnię. Tym samym nie sposób zgodzić się z wywoływaniem pozwanej, która odwołuje się do zagadnień dotyczących sposobu obliczania powierzchni lokalu. Idzie bowiem nie o sposób definiowania w powołanym już regulaminie powierzchni lokalu (§ 1 ust. 2 tiret drugie: „powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do lokalu, którą ujęto w dokumencie wyodrębnienia”), gdyż ten akt wewnątrzspółdzielczy nie został uchwalony w celu obliczania powierzchni na potrzeby wyliczania podatku od nieruchomości, lecz w celu określenia sposobu obliczenia opłaty eksploatacyjnej. Stawki podatku przyjmowane są przez właściwy organ podatkowy, który obciąża Spółdzielnię naliczając podatek od powierzchni liczonej zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity w Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zm.). W sprawie nie chodzi o weryfikację prawidłowości naliczania podatku od nieruchomości przez właściwy organ podatkowy, a o udział pozwanej w podatku od nieruchomości zapłaconym przez powódkę, który obciąża pozwaną w odniesieniu do tych nieruchomości, o jakich mowa w art. 4 ust. 1<sup>1</sup> usm, wedle udziału obliczanego w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu pozwanej. Z tej przyczyny bez znaczenia dla rozstrzygnięcia była podnoszona przez pozwaną okoliczność zgodności definicji powierzchni użytkowej lokalu, którą zawiera powołany wcześniej regulamin z definicją ustawową (art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych). Zbędne w takim razie byłoby prowadzenie postępowania dowodowego w celu obliczenia powierzchni lokalu pozwanej w sposób odpowiadający przepisowi art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, gdyż nie jest to okoliczność mogąca mieć wpływ na wynik sprawy.

Reasumując dotychczasowy wywód, powódka wykazała prawidłowość stawki opłaty eksploatacyjnej, obciążającej pozwaną tylko w zakresie kwot: 1,69 zł miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> (jeśli idzie o 2009 r.) i 1,70 zł miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> (jeśli idzie o 2010 r.).

Nie ma sporu między stronami, że powierzchnia lokalu, do którego spółdzielcze własnościowe prawo służy pozwanej wynosi 4.073,53 m<sup>(2)</sup>(2.733,36 m<sup>(2)</sup> w budynku przy (...) i 1.340,17 m<sup>(2)</sup> w budynku przy (...)). Pozwana też nie kwestionuje, by ta powierzchnia nie odpowiadała przytoczonej definicji powierzchni użytkowej lokalu, określonej w powołanym regulaminie na potrzeby ustalania opłaty eksploatacyjnej. W efekcie opłata eksploatacyjna w tej części, która obciąża pozwaną za czas objęty w powództwie dotyczącym okresu od marca do września 2009 r. wynosi 6.884,27 zł miesięcznie (4.073,53 m<sup>(2)</sup> x 1,69 zł za 1 m<sup>(2)</sup>). Ta suma pieniężna (6.884,27 zł miesięcznie) dotyczy też części tego, czego powódka domaga się w powództwie dotyczącym okresu od października 2009 r. do lutego 2010 r., mianowicie ma zastosowanie do ostatnich trzech miesięcy 2009 r. Natomiast opłata eksploatacyjna w tej części, która obciąża pozwaną za styczeń i luty 2010 r. wynosi 6.925 zł miesięcznie (4.073,53 m<sup>(2)</sup> x 1,70 zł za 1 m<sup>(2)</sup>).

W tej części obu powództw, którymi powódka objęła udział pozwanej w opłatach za media w odniesieniu do nieruchomości, w której znajduje się lokal pozwanej trzeba mieć na uwadze umowy w przedmiocie mediów zawarte przez pozwaną. Mianowicie umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków w odniesieniu do budynku przy ul. (...), umowę o wywóz śmieci w odniesieniu do budynku przy ul. (...), umowę o dostarczanie energii elektrycznej do budynku przy ul. (...) oraz o sprzedaż ciepła do budynku przy ul. (...). Powódka właśnie z uwagi na te umowy sporządzała faktury korygujące, odpowiednio pomniejszając kwotę określoną w danej fakturze. Idzie w tej części obu powództw o następujące składniki opłaty: za zimną wodę i odprowadzenie ścieków (kanalizację), c.o., wywóz śmieci, odpowiadające temu, o czym mowa w art. 4 ust. 1<sup>1</sup> usm. Ostatecznie, po uwzględnieniu faktur korygujących, powódka objęła fakturami za:

- marzec 2009 r. – kwotę 313,17 zł za zimną wodę i kanalizację oraz 1.378,97 zł za wywóz śmieci, to jest łącznie 1.692,14 zł,
- kwiecień 2009 r. – kwotę 426,26 zł za zimną wodę i kanalizację oraz 1.378,97 zł za wywóz śmieci, to jest łącznie 1.805,23 zł,

- maj 2009 r. – kwotę 473,97 zł za zimną wodę i kanalizację oraz 1.378,97 zł za wywóz śmieci, to jest łącznie 1.852,94 zł,
- czerwiec 2009 r. – kwotę 322,74 zł za zimną wodę i kanalizację oraz za c.o. 11.181,84 zł, to jest łącznie 11.504,58 zł,
- lipiec 2009 r. – kwotę 416,44 zł za zimną wodę i kanalizację oraz 11.181,84 zł za c.o., to jest łącznie 11.598,28 zł,
- sierpień 2009 r. – kwotę 416,44 zł za zimną wodę i kanalizację oraz 11.181,84 zł za c.o., to jest łącznie 11.598,28 zł,
- wrzesień 2009 r. – kwotę 416,44 zł za zimną wodę i kanalizację oraz 11.181,84 zł za c.o., to jest łącznie 11.598,28 zł,
- październik 2009 r. – kwotę 416,44 zł za zimną wodę i kanalizację oraz 7.430,30 zł (3.751,54 zł + 3.678,76 zł odnośnie do poszczególnych budynków) za c.o., to jest łącznie 7.846,74 zł,
- listopad 2009 r. – kwotę 416,44 zł oraz 3.678,76 zł za c.o., to jest łącznie 4.095,20 zł,
- grudzień 2009 r. – kwotę 416,44 zł oraz 3.678,76 zł za c.o., to jest łącznie 4.095,20 zł,
- styczeń 2010 r. – kwotę 416,44 zł oraz 4.267,36 zł za c.o., to jest łącznie 4.683,80 zł,
- luty 2010 r. – kwotę 416,44 zł oraz 4.267,36 zł za c.o., to jest łącznie 4.683,80 zł.

Oplaty za c.o. obliczone zostały od powierzchni budynków przy ul. (...) (2.733,36 m<sup>2</sup>), do którego pozwana samodzielnie nabywa ciepło na podstawie umowy z 14 października 2009 r., a także przy ul. (...) (1.340,17 m<sup>2</sup>). Z kolei opłaty za wodę i kanalizację liczone są według zużycia do czasu wskazywania powódce stanu licznika przez pozwaną, zaś następnie według średniego zużycia za czas poprzedni. Opinia biegłej D. B. nie stanowi podstawy do zakwestionowania kosztów, o jakich teraz mowa, gdyż te, których powódka dochodzi od pozwanej mieszczą się w tym, co biegła wskazała jako koszty, którymi Spółdzielnia została obciążona przez podmioty dostarczające media i co powódka obliczyła według metody wskazanej w regulaminie rozliczania kosztów.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty podpisanym przez osobę uprawnioną do jednoosobowej reprezentacji Spółki złożyła oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w kwotach 1.234,88 zł i 6.484,48 zł (łącznie 7.719,36 zł) z wierzytelnością dochodzoną w sprawie I C 584/09. W apelacji powódka zaakceptowała to potrącenie. Pozwana wcześniej dokonała zapłaty kwoty 40.000 zł na poczet należności za media, wskazując dług, który zaspokaja. Sumę opłat za media za czas od marca do września 2009 r. należy pomniejszyć o 40.000 zł. Oznacza to, że do zapłaty pozostała należność za media za sierpień 2009 r. w kwocie 51,45 zł oraz całość należności za wrzesień 2009 r. (11.598,28 zł), łącznie 11.649,73 zł. Z kolei kwotę 7.719,36 zł, objętą oświadczeniem o potrąceniu, należy odliczyć od najdawniej wymagalnej wierzytelności z pozostałego tytułu (opłaty publiczne), co oznacza, że z tego tytułu umorzona została wierzytelność za marzec 2009 r. (wynosząca 6.884,27 zł), zaś ta, która obejmuje kwiecień 2009 r. umorzona zostaje w zakresie pozostałych 835,09 zł, to jest do kwoty 6.049,18 zł.

Jeśli więc idzie o powództwo w sprawie I C 584/09, powódka wykazała jego zasadność w zakresie kwoty 52.121,12 zł, uzyskując około 28 % z dochodzonego roszczenia. Stanowi to sumę kwot 40.470,53 zł (tytułem opłat publicznych za kwiecień 2009 r. w wysokości 6.049,18 zł oraz za maj, czerwiec, lipiec, sierpień i wrzesień 2009 r. po 6.884,27 zł miesięcznie) oraz 11.649,73 zł tytułem brakującej opłaty za media za czas objęty powództwem w tej sprawie.

Z kolei w sprawie I C 209/10 powódka wykazała zasadność powództwa w zakresie kwoty 59.907,55 zł, uzyskując około 48 % z dochodzonego roszczenia. Stanowi to sumę kwot 34.502,81 zł (tytułem opłat publicznych po 6.884,27 zł miesięcznie za ostatnie 3 miesiące 2009 r. i po 6.925 zł miesięcznie za dwa pierwsze miesiące 2010 r.) oraz 25.404,74 tytułem opłaty za media za czas objęty powództwem w tej sprawie.

Odsetki za opóźnienie w zapłacie, według stopy ustawowej, mają prawne usprawiedliwienie w art. 481 § 1 i 2 kc.

Wnioski dowodowe pozwanej, zgłoszone w apelacji, podlegały oddaleniu, jako dotyczące okoliczności, które nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia. Zarzut potrącenia podniesiony przez pozwaną w piśmie procesowym z 15 czerwca 2011 r. (k. 387) nie mógł odnieść zamierzonego skutku. Nie została bowiem potrącona z dochodzoną wierzytelnością przysługującą powódce względem pozwanej określona kwotowo wierzytelność pozwanej wobec powódki. Pozwana postąpiła odmiennie, zamiast objąć materialnoprawnym oświadczeniem osoby uprawnionej do reprezentacji Spółki ściśle określoną wierzytelność względem Spółdzielni i dowodzić umorzenia dochodzonej wierzytelności wskutek tego oświadczenia, podniosła procesowy „zarzut potrącenia do kwoty 200.000 zł”. Zarzut potrącenia nie dotyczy więc ściśle kwotowo wyrażonej wierzytelności. Poza tym podniesiony został przez pełnomocnika procesowego, który nie wykazał umocowania do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu w imieniu Spółki, której jest procesowym pełnomocnikiem, to jest uprawnionym do działania w granicach określonych w art. 91 kpc.

Zaskarżony wyrok – na podstawie art. 386 § 1 kpc – podlegał zatem częściowej zmianie. O kosztach postępowania za pierwszą instancję orzeczono stosownie do wyniku każdej ze spraw (art. 100 kpc oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm., mając na względzie sumę kosztów wynoszącą 16.606 zł w sprawie I C 584/09 i 13.420 zł w sprawie I C 209/10).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na tej samej podstawie prawnej, stosownie do jego wyniku (apelacja została uwzględniona w około 43 %), mając na względzie sumę kosztów tego postępowania, wynoszącą 25.948 zł.