

**Sygn. akt II C 119/11**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2013 roku

**Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.**

w składzie:

Przewodniczący : Sędzia Sądu Okręgowego Elżbieta Kaziród

Protokolant: Iwona Mucha

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2013 r. w Rybniku

**sprawy z powództwa** (...) Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego im. (...) w W.

**przeciwko** M. W. i M. Spółce z oo w T.

#### **o zapłatę**

1) zasądza solidarnie od pozwanych M. W. i M. Spółki z oo w T. na rzecz powódki (...) Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego im. (...) w W. kwotę 273.830 zł ( dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące osiemset trzydzieści zł) wraz z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym :

a) od kwoty 236.220,89 zł ( dwieście trzydzieści sześć tysięcy dwieście dwadzieścia zł osiemdziesiąt dziewięć gr) od dnia 30 maja 2011r. do dnia zapłaty,

b) od kwoty 37.609,11 zł ( trzydzieści siedem tysięcy sześćset dziewięć zł jedenaście gr) od dnia 30 maja 2011 r. do dnia zapłaty;

2) w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3) zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 21.909 zł ( dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset dziewięć zł) tytułem zwrotu kosztów procesu;

4) nakazuje pobrać solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa ( Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. ) kwotę 1674,16 zł ( jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt cztery zł szesnaście gr) tytułem kosztów sądowych.

**Sygn. akt II C 119/11**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego im. (...) w W. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych (...) Spółki z o.o. w T. na rzecz powoda kwoty 273 830,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 236 220,89 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz od kwoty 37 609,11 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwani, pomimo skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, nie uiszczają opłat eksploatacyjnych, wpłat na fundusz remontowy i zaliczek na centralne ogrzewanie, kwestionując jako właściciele pięciu lokali użytkowych w budynku przy ulicy (...) w J. o numerach 4-14, sposób naliczania tych opłat. Pozwani, na mocy aktu notarialnego repertorium A 8011/2008 nabyli przedmiotowe nieruchomości w dniu 26 maja 2008 r.

Powódka podała, że żądaniem pozwu domaga się opłat należnych za okres od listopada 2008 r. do grudnia 2010 r. zgodnie z treścią art. 4 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia przedstawiła w pozwie szczegółowe wyliczenia żądanych opłat wskazując jednocześnie, iż całość kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wraz z planowanym rocznym przychodem z tytułu funduszu remontowego i zaliczek na centralne ogrzewanie rozdzielana jest zgodnie z udziałami, przypadającymi na część mieszkalną, użytkową i administrację (wraz z pomieszczeniami przynależnymi), a następnie, pozwani obciążani są kosztami przypadającymi na nich, według posiadanych przez pozwanych udziałów, co jest przez stronę pozwaną kwestionowane.

Stan zaległości pozwanych wobec powódki z tytułu należności głównej za okres od listopada 2008 r. do grudnia 2010 r. na dzień 31 grudnia 2010 r. wynoszą 236 220,89 zł, a odsetki ustawowe zostały naliczone do dnia 28 lutego 2010 r. i wynoszą 37 609,11 zł.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zwrot kosztów postępowania. Kwestionują oni przede wszystkim obowiązek ponoszenia przez nich opłat w obliczanej przez powódkę wysokości. twierdzą oni, iż sposób obliczania przez powódkę przedmiotowych opłat jest nieprawidłowy i tym samym sprzeczny z prawem. Zgodnie bowiem z art. 18 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2009 r., poz. 77, nr 649) „prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe”. Strona pozwana zaznacza, że powódka narusza tę zasadę, poprzez inne określanie opłat dla właścicieli lokali, tj. właścicielom lokali mieszkalnych opłaty są naliczane według m<sup>2</sup> a pozwanym, jako właścicielom lokali użytkowych wg udziałów. Przykładowo podają, że w przypadku opłaty eksploatacyjnej wysokość opłaty wyliczonej przez powódkę dla pozwanych jest proporcjonalna do ilości posiadanych udziałów, a w przypadku opłat na centralne ogrzewanie i fundusz remontowy opłaty obliczane są w stosunku (...), a nie jako (...). Natomiast właściciele lokali mieszkalnych położonych w tym samym budynku ponoszą opłaty z tego tytułu wg m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, do których nie wlicza się pomieszczeń przynależnych.

Zdaniem pozwanych powódka stosując odmienne zasady w obciążaniu ich opłatami prowadzi to bezzasadnego różnicowania sytuacji poszczególnych właścicieli lokali w zależności od tego czy są oni właścicielami lokali mieszkalnych czy też użytkowych. Tym samym wpływa to na nieuzasadniony wzrost kosztów pozwanych, którzy uważają, że powinni płacić mniej niż są do tego zobowiązani przez Spółdzielnię.

Pozwani oświadczyli, że po otrzymaniu stosownych dokumentów i wyjaśnień niezwłocznie uregulują zasadne wierzytelności. Podnieśli przy tym, że ich intencją nie było całkowite unikanie opłat czynszowych. Chcieli natomiast jedynie sprawiedliwego i przejrzystego ustalenia ich wysokości. Zdaniem pozwanych przesyłana przez powoda kalkulacja kosztów nie wynikała wprost z autentycznie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów i nie umożliwiała członkom spółdzielni kontroli czy opłaty czynszowe nie są określone arbitralnie.

Ponadto strona pozwana wskazuje, że nie mogła przeprowadzić odpowiednich prac adaptacyjnych dotyczących przedmiotowych lokali, gdyż powódka nie usunęła przyczyn i skutków przecieków tarasów, a w związku z fatalnym stanem technicznym lokali ich użytkowanie nie było możliwe. Taki stan, zdaniem pozwanych, jest następstwem nieszczelnych tarasów, które stanowią stropodach znacznej części lokali.

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

Na działce oznaczonej numerem (...) przy ul. (...) w J. o powierzchni 4 629 m<sup>2</sup> stoi budynek mieszkalno-usługowy oznaczony ul. (...), w którym znajdują się 92 lokale mieszkalne z powierzchniami przynależnymi (piwnice i komórki) i 8 lokali usługowych z powierzchniami przynależnymi (piwnice) o łącznej powierzchni 8 239,24 m<sup>2</sup>

Dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu rachunkowości wraz z dokumentacją k. 458-498

W dniu 26 maja 2008 r. M. W. prowadzący wówczas działalność gospodarczą pod firmą (...) w T. (przedsiębiorstwo pozwanego M. W. zostało przekształcone w dniu 2.01.2012 r. w spółkę kapitałową (...) Spółki z o.o. w T.) na mocy

aktu notarialnego repertorium A 8011/2008 nabył od powódki pięć lokali użytkowych znajdujących się przy ul. (...) w J. wraz z udziałami w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynków i urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, tj.:

- 1) lokal nr (...) o pow. 170,85 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...),
- 2) lokal nr (...) o pow. 365,03 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...),
- 3) lokal nr (...) o pow. 273,33 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...),
- 4) lokal nr (...) o pow. 315,22 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...),
- 5) lokal nr (...) o pow. 383,30 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...).

W § 9 wskazanego wyżej aktu notarialnego strona pozwana została poinformowana przez notariusza, między innymi, o treści art. 4 i art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i przepisach dotyczących praw i obowiązków wynikających z ustawy o własności lokali, a w § 10 aktu notarialnego M. W. oświadczył, że zna obowiązki użytkownika wieczystego gruntu oraz obowiązki właściciela lokalu, które wynikają z ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali - w zakresie zarządzania budynkiem, uczestniczenia w kosztach eksploatacji, kosztach remontów oraz odpłatności za dodatkowe świadczenia i urządzenia. Łącznie pozwani nabyli 1 507,73 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku łącznie z pomieszczeniami przynależnymi, tj. piwnicami i komórkami, co stanowi (...) udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach wspólnych budynków i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli pozostałych lokali. Wysokość udziału w nieruchomości wspólnej przypadająca na lokale pozwanych, określona w akcie notarialnym, wynika z uchwały Zarządu Spółdzielni nr (...)/2008 z dnia 05.03.2008 r.

Dowód: akt notarialny z dnia 26.05.2008 r. rep. A nr 8011/2008 k. 22-31, uchwała nr 70/2008 Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z 05.03.2008 r. k. 88

Powódka swoją działalność prowadzi w oparciu o zasady przyjmowane w drodze uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, zgodnie ze statutem oraz standardami kierunków rozwoju i planów działalności gospodarczej spółdzielni. Zasady oraz sposób wskazywania kosztów, kalkulacje opłat powódka opiera o dokonywane uchwały. Od chwili nabycia lokali pozwani nie wywiązywali się z obowiązku ponoszenia opłat eksploatacyjnych, wpłat na fundusz remontowy oraz zaliczek na centralne ogrzewanie. Powódka przedstawiła pozwanym stosowną kalkulację opłat na rok 2008 wraz z załącznikami, jak również dalsze rozliczenia opłat za rok 2009 r. i 2010 r.

Dowód: Statut (...) Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego k. 258, faktury i wezwania kierowane do pozwanych przez Spółdzielnię k. 58-82, 83-207, 250-251

Każdorazowa kalkulacja opłat dla pozwanego składa się z trzech części obejmujących: kalkulację opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przy ul. (...), wysokość opłat na fundusz remontowy oraz wysokość zaliczek na centralne ogrzewanie. Całość kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wraz z planowany rocznym przychodem z tytułu funduszu remontowego i zaliczek na centralne ogrzewanie rozdzielana jest, zgodnie z udziałami, przypadającymi na część mieszkalną, użytkową i administrację (wraz z pomieszczeniami przynależnymi), a następnie, pozwani są obciążani kosztami przypadającymi na nich, według posiadanych przez nich udziałów.

Dowód: uchwała nr 70/2008 Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z 5.03.2008 r. k. 88 oraz uchwała nr 152/2006 z dnia 28.04.2006 k. 92

W **2008 r.** obowiązywała pozwanych następująca wysokość opłat.

W zakresie eksploatacji podstawowej obowiązywała miesięczna opłata w wysokości **2 454,07 zł** netto miesięcznie. Jest to kwota przypadająca na pozwanych w zakresie eksploatacji podstawowej wynikająca z udziału pozwanych w nieruchomości wspólnej  $[(160\ 571,65\ \text{zł} (...)) : (...)] : 12 = 2\ 454,07\ \text{zł}$ .

Wysokość opłaty została skalkulowana na podstawie kosztów roku 2007, przyjętych limitów kosztów przez Radę Nadzorczą na 2008 r. oraz prognozowanych cen na rok 2008. Roczny koszt eksploatacji podstawowej, ustalony w oparciu o wskazane dane wyniósł 160 571,65 zł. Na wskazane koszty eksploatacji podstawowej obciążające pozwanych składają się:

- planowane koszty ogólne na 2008 r.: 37 628,57 zł,
- planowane koszty administracyjne 2008 r.: 53 948,22 zł,
- koszty napraw i konserwacji nieruchomości: 33 727,70 zł,
- energia elektryczna części wspólnej: 12 116,93 zł,
- dźwigi: 7 000,00 zł,
- koszty ubezpieczenia: 600,06 zł,
- podatek od nieruchomości części wspólnej: 208,42 zł,
- wieczyste użytkowanie: 355,31 zł,
- amortyzacja: 14 986,44 zł.

W zakresie opłat na fundusz remontowy obowiązywała miesięczna opłata w wysokości **1 715,11 zł** netto. Opłata ta została skalkulowana w ten sposób, iż wysokość jej ustalono proporcjonalnie do wysokości rocznych wpływów z części mieszkalnej. Na 2008 r. wysokość rocznych wpływów z części mieszkalnej, obejmującej (...) udziału w nieruchomości wspólnej wynosiła 86 511,19 zł. Proporcjonalnie do wpływów z tej części udziałów skalkulowano wysokość opłat na fundusz remontowy obowiązującą pozwanych, która wynosiła 1 715,11 zł netto  $[(86\ 511,19\ \text{zł} (...)) : (...)] : 12 = 1\ 715,11\ \text{zł}$ .

W zakresie zaliczek na centralne ogrzewanie obowiązywała miesięczna opłata w wysokości **3 147,70 zł** netto. Także w zakresie zaliczek na centralne ogrzewanie zostały one obliczone proporcjonalnie do przychodów z tytułu centralnego ogrzewania z części mieszkalnej obejmującej (...) udziału w nieruchomości wspólnej. Wysokość miesięcznej zaliczki przypadająca na lokale pozwanych wyliczona została analogicznie jak dla opłat na fundusz remontowy. Przychody z części mieszkalnej w 2008 r. wyniosły 158 771,65 zł. Proporcjonalnie do wysokości udziałów części mieszkalnej i przychodów z tej części wysokość miesięcznej zaliczki dla pozwanych w roku 2008 r. wynosiły więc 3.147,70 zł netto  $[(158\ 771,65\ \text{zł} (...)) : (...)] : 12 = 3\ 147,70\ \text{zł}$ .

W **2009 r.** obowiązywały następujące opłaty.

W zakresie eksploatacji podstawowej obowiązywała miesięczna opłata w wysokości **2 765,64 zł** netto. Od stycznia 2009 r. do listopada 2009 r. pozwani mieli obowiązek uiszczać zaliczki na opłaty w wysokościach obowiązujących w 2008 r. tj. 2 454,07 zł netto. W listopadzie 2009 powódka dokonała rozliczenia opłaty, którą pozwani winni byli wnieść w 2009 roku. Roczny przychód z części mieszkalnej wyniósł 139 500,61 zł. W związku z czym, zgodnie z wysokością udziałów przypadającą na część mieszkalną i na lokale pozwanych, na pozwanych przypadła kwota 33 187,72 zł  $[(139\ 500,61\ \text{zł} (...)) : (...)] = 33\ 187,72\ \text{zł}$ . Opłaty naliczone pozwanym do listopada 2009 wynosiły 26 994,77 zł netto  $(2.454,07\ \text{zł} \times 11)$ . W wyniku zatem tego rozliczenia pozwani za miesiąc grudzień 2009 zobowiązani byli do zapłaty kwoty 6 192,95 zł netto  $(33\ 187,72\ \text{zł} - 26\ 994,77\ \text{zł})$ .

W zakresie opłaty na fundusz remontowy obowiązywała miesięczna opłata w wysokości **1 284,28 zł netto**. Od stycznia 2009 r. do listopada 2009 r. miesięczne opłaty wynosiły 1 115,11 zł netto, tj. w wysokości obowiązującej w 2008 roku. W miesiącu listopadzie 2009 r. rozliczono opłaty należne za cały 2009 rok proporcjonalnie do wysokości udziałów w nieruchomości i w odniesieniu do rocznych naliczeń części mieszkalnej. Opłata za styczeń - grudzień 2009 r. wynosiła 64 779,71 zł  $[(0,89 \times 5 \times 226,19 \times 12) + (3 \times 249 \times 12)]$ . Stawka 0,89 zł jest stawką opłaty na fundusz remontowy obowiązującą w 2009 r., zaś stawka 3 zł stanowi odpis na dźwigi pomnożony przez liczbę osób. W związku z tym, kwota należna z tytułu opłat na fundusz remontowy za 2009 r. przypadająca na pozwanych wyniosła 15 411,34 zł  $[(64 779, (...)) : (...)] = 15 411,34 \text{ zł}$ .

W zakresie zaliczek na centralne ogrzewanie obowiązywała średniomiesięczna opłata w wysokości **2 969,05 zł netto**. Zaliczka na centralne ogrzewanie w okresie od stycznia do listopada 2009 roku wynosiła 3 147,70 zł netto, tak jak w roku 2008. W listopadzie 2009 r. dokonano rozliczenia zaliczek na centralne ogrzewanie za 2009 r. Zaliczki należne od pozwanych rozliczono proporcjonalnie do zaliczek naliczonych dla części mieszkalnej. Przychody z części mieszkalnej w zakresie centralnego ogrzewania za rok 2009 wyniosły łącznie z części mieszkalnej 182 707,60 zł. Natomiast udział pozwanych wyliczono proporcjonalnie do przychodów z części mieszkalnej i wyniósł on 43.466,82 zł brutto, tj. 35.628,54 zł netto  $[(182.707, (...)) : (...)]$ .

W roku **2010 r.** obowiązywały następujące opłaty.

W zakresie opłaty eksploatacyjnej obowiązywała miesięczna opłata w wysokości **3 064,98 zł netto**. Od stycznia 2010 r. do kwietnia 2010 r. obowiązywały pozwanych miesięczne opłaty w wysokości 2 454,07 zł netto, tj. tak jak w 2008 r. i 2009 r. Od maja 2010 roku na podstawie prognozowanych kosztów w 2010 roku uległa zmianie opłata eksploatacyjna na 3 245,63 zł. W grudniu 2010 r. dokonano rozliczenia naliczonych i należnych opłat eksploatacyjnych za okres od stycznia do grudnia 2010 roku. Przyjęto wcześniej stosowaną zasadę ustalając wysokość opłat należnych przypadających na pozwanych proporcjonalnie do posiadanych udziałów w porównaniu do naliczeń części mieszkalnej. Naliczenia dla części mieszkalnej wynosiły 154.599,21 zł, a dla pozwanych 36 779,73 zł  $[(154 599, (...)) : (...)]$ .

W zakresie opłaty na fundusz remontowy obowiązywała miesięczna opłata w wysokości **1 319,85 zł netto**. Opłata na fundusz w miesiącach od stycznia do kwietnia 2010 r. wynosiła 1 715,11 zł netto tak jak w 2009 roku. Od maja 2010 r. została zmieniona stawka opłaty na fundusz remontowy mocą uchwały Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 21.04.2010 r. Zmiana nastąpiła z uwagi na zatwierdzenie planu remontów na 2010 r. dla części mieszkalnej. Ostatecznie udział pozwanych wyliczony został proporcjonalnie do przychodów z części mieszkalnej i wyniósł 15 838,19 zł  $[(66.573, (...)) : (...)]$ .

W zakresie wysokości zaliczek na centralne ogrzewanie obowiązywała średniomiesięczna opłata w wysokości **4 413,82 zł netto**. W styczniu 2010 r. wysokość naliczonej zaliczki wynosiła jak w 2009 r., tj. 3.147,70 zł netto. W lutym 2010 r. nastąpiła zmiana stawki opłaty na centralne ogrzewanie, która wyniosła 4 190,47 zł netto. Zmiana opłaty za centralne ogrzewanie była uzasadniona zmianą stawek za centralne ogrzewania stosowanych przez (...) i została zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 140/2009 z dnia 19.08.2009 r. W lipcu 2010 r. w oparciu o faktyczne zużycie ciepła i zmiany stawek stosowanych przez (...) zmieniono zaliczkę na centralne ogrzewanie na kwotę 4 810,96 zł netto. W grudniu rozliczono zaliczki należne za 2010 r. i naliczone. Łącznie przychody z części mieszkalnej wyniosły 222 635,69 zł. Kwotę 52 965,81 zł przypadającą na pozwanych wyliczono wg udziału w nieruchomości w stosunku do naliczeń części mieszkalnej  $[(222.635,69 \times 1 834) : (...)]$ .

Z tytułu obowiązku uiszczenia przez pozwanych opłat, powódka wystawiła faktury VAT. Do dnia wniesienia powództwa pozwani nie dokonali zapłaty żadnej kwoty z tytułu tych faktur. Jak wynika ze zgromadzonej w sprawie całości dokumentacji stan zaległości pozwanych wobec powódki z tytułu należności głównej na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosi **236 220,89 zł**, a z tytułu naliczonych do dnia 28 lutego 2010 r. odsetek ustawowych wynosi **37 609,11 zł**.

Na kwotę należności głównej składają się następujące należności:

- 1) XI 2008 – 8 926,59 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 3147,70 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 12.11.2008 r.,
- 2) XII 2008 – 8 926,59 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 3147,70 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 9.12.2008 r.,
- 3) I 2009 – 8 926,59 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 3147,70 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 9.01.2009 r.,
- 4) II 2009 – 8 926,59 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 3147,70 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 10.02.2009 r.,
- 5) III 2009 – 8 926,59 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 3147,70 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 9.03.2009 r.,
- 6) IV 2009 – 8 926,59 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 3147,70 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 10.04.2009 r.,
- 7) V 2009 – 8 926,59 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 3147,70 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 11.05.2009 r.,
- 8) VI 2009 – 8 926,59 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 3147,70 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 9.06.2009 r.,
- 9) VII 2009 – 8 926,59 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 3147,70 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 1.07.2009 r.,
- 10) VIII 2009 – 8 926,59 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 3147,70 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 1.08.2009 r.,
- 11) IX 2009 – 8 926,59 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 3147,70 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 1.09.2009 r.,
- 12) X 2009 – 8 926,59 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 3147,70 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 1.10.2009 r.,
- 13) XI 2009 – 8 926,59 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 3147,70 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 1.11.2009 r.,
- 14) XII 2009 – 4 565,14 zł brutto (eksploatacja 6 192,95 zł CO 1003,84 zł fundusz remontowy -3 454,87 + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 1.12.2009 r.,
- 15) I 2010 – 8 926,59 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 3147,70 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 1.01.2010 r.,
- 16) II 2010 – 10 198,77 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 4 190,47 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 1.02.2010 r.,
- 17) III 2010 – 10 198,77 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 4 190,47 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 1.03.2010 r.,
- 18) IV 2010 – 10 198,77 zł brutto (eksploatacja 2 454,07 zł CO 4 190,47 zł fundusz remontowy 1 715,11 zł + 22% VAT)  
Faktura VAT nr (...) z 8.04.2010 r.,

- 19) IV 2010 – minus 340,45 zł brutto Faktura korygująca VAT nr (...) 2/4/2010 z 30.04.2010 r.,
- 20) V 2010 – 10 417,13 zł brutto (eksploatacja 3 245,63 zł CO 4 190,47 zł fundusz remontowy 1 102,53 zł + 22% VAT) Faktura VAT nr (...) z 8.05.2010 r.,
- 21) VI 2010 – 10 417,13 zł brutto (eksploatacja 3 245,63 zł CO 4 190,47 zł fundusz remontowy 1 102,53 zł + 22% VAT) Faktura VAT nr (...) z 8.06.2010 r.,
- 22) VII 2010 – 11 174,13 zł brutto (eksploatacja 3 245,63 zł CO 4 810,96 zł fundusz remontowy 1 102,53 zł + 22% VAT) Faktura VAT nr (...) z 8.07.2010 r.,
- 23) VIII 2010 – 11 174,13 zł brutto (eksploatacja 3 245,63 zł CO 4 810,96 zł fundusz remontowy 1 102,53 zł + 22% VAT) Faktura VAT nr (...) z 8.08.2010 r.,
- 24) IX 2010 – 11 174,13 zł brutto (eksploatacja 3 245,63 zł CO 4 810,96 zł fundusz remontowy 1 102,53 zł + 22% VAT) Faktura VAT nr (...) z 8.09.2010 r.,
- 25) X 2010 – 11 174,13 zł brutto (eksploatacja 3 245,63 zł CO 4 810,96 zł fundusz remontowy 1 102,53 zł + 22% VAT) Faktura VAT nr (...) z 8.10.2010 r.,
- 26) XI 2010 – 11 174,13 zł brutto (eksploatacja 3 245,63 zł CO 4 810,96 zł fundusz remontowy 1 102,53 zł + 22% VAT) Faktura VAT nr (...) z 8.11.2010 r.,
- 27) XII 2010 – 12 584,35 zł brutto (eksploatacja 4 244,04 zł CO 4 810,96 zł fundusz remontowy 1 260,04 zł + 22% VAT) Faktura VAT nr (...) z 8.12.2010 r. wraz z Fakturą VAT korygującą nr (...) 1/12/2010 z dnia 16.12.2010 r.,
- 28) XII 2010 – minus 12 861,63 zł brutto Faktura korygująca VAT nr (...) 4/12/2010 z 31.12.2010 r.

Odnośnie opłat na centralne ogrzewanie powódka na koniec każdego roku rozlicza wniesione zaliczki na centralne ogrzewanie z faktycznie poniesionymi z tego tytułu kosztami w oparciu o faktury. Z tytułu rozliczenia za rok 2009 r. do zwrotu pozostała kwota 340,45 zł brutto (Faktura korygująca VAT nr (...) 2/4/2010 z 30.04.2010 r.), zaś w roku 2010 r. do zwrotu pozostała kwota 12 861,63 zł brutto (Faktura korygująca VAT nr (...) 4/12/2010 z 31.12.2010 r.).

W przedmiotowej sprawie, pozwany M. W. w lipcu 2008 r. rozpoczął działania zmierzające do modernizacji centralnego ogrzewania w swoich lokalach w związku z planowaną przebudową tych pomieszczeń. W miejsce dotychczasowych grzejników miał zostać zainstalowany inny rodzaj grzejników. Dostawcą ciepła miało być nadal Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o., jednak dostawa ciepła miała się odbywać na podstawie odrębnej umowy zawartej pomiędzy pozwanym a (...) sp. z o.o. Z inicjatywą modernizacji ogrzewania wystąpił pozwany i działająca w jego imieniu firma (...). Z uwagi na to, iż pozwany nie wywiązał się ze swoich zobowiązań, warunkowa zgoda na modernizację ogrzewania udzielona przez powoda straciła swoją moc, a powódka zwróciła się do Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. o anulowanie wniosku o zmniejszenie mocy zamówionej. Pozwany nie spełnił bowiem warunku zamontowania nowego systemu ogrzewania pod początku sezonu grzewczego 2008/2009 oraz nie złożył wniosku do (...) sp. z o.o. w sprawie zawarcia umowy. Ostatecznie M. W. dokonał w 2008 r. całkowitego demontażu grzejników w ten sposób odłączając się od wspólnej sieci grzewczej, co spowodowało liczne skargi ze strony mieszkańców I pietra budynku mieszkalnego przy ul. (...) w J., którzy narzekali na zbyt niską temperaturę przy podłodze, pomimo normalnej temperatury grzania grzejników.

Pozwany obecnie nie jest członkiem Spółdzielni. Został wykluczony Uchwałą Radu Nadzorczej nr (...) z dnia 17.03.2011 r. z uwagi na uporczywe naruszanie Statutu, regulaminów i innych uchwał organów (...), a w szczególności nie wykonywanie istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni poprzez nieregulowanie należnych opłat. Pozwany nie kwestionował tej uchwały.

Dowód: zeznania świadków: Z. R. k. 391v-393, A. G. k. 411v-412v, E. Z. k. 412v-413; zeznania pozwanego M. W. k. 413-414; Statut (...) Spółdzielni Mieszkaniowej k. 32-48; faktury i wezwania kierowane do pozwanego przez Spółdzielnię wraz z wydrukiem zaległości pozwanego i wyliczeniem odsetek k. 49-54, 58-87 (faktury dochodzone pozewem), 88-207, 250-251; uchwała nr 70/2008 Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z 5.03.2008 r. k. 88, uchwała nr 152/2006 z dnia 28.04.2006 k. 92, nr (...) z 26.02.2008 r. k. 207, uchwała nr 9/2008 z 20.03.2008 r. k. 208, uchwała nr 18/2004 z 24.05.2004 r. k. 209, uchwała nr 36/2007 z 12.09.2007 r. k. 210, uchwała nr 7/2008 z 02.01.2008 r. k. 229, uchwał nr 31/2003 z 30.06.2003 r. k. 238, uchwał nr 121/2010 z 28.06.2010 r. k. 248, uchwał nr 16/2010 z 14.06.2010 r. k. 339, uchwał nr 9/2009 z 2.02.2009 r. wraz z regulaminem k. 340-349, uchwał nr 27/2008 z 3.07.2008 r. k. 350-351, uchwał nr 56/2007 z 13.12.2007 r. k. 352, uchwał nr 49/2007 z 27.09.2007 r. k. 353, uchwał nr 24/2007 z 14.05.2007 r. k. 354-355, uchwał nr 9/2007 z 5.02.2007 r. wraz z regulaminem k. 356-362, uchwała nr 5/2008 z 26.02.2008 r. wraz załącznikiem k. 382-384, uchwała nr 39/2006 z 14.12.2006 r. wraz załącznikiem k. 385-387, uchwała nr 34/2011 wraz pismem skierowanym do pozwanego k. 420-422; plan funduszu remontowego na 2008 r. k. 211; analizy kosztów i przychodów (...) na nieruchomości za 2008 r. k. 212-213, analiza rozliczeń kosztów na nieruchomości k. 214-228, prognozy kosztów i przychodów (...) nieruchomości na rok 2008 k. 239-249, korespondencja i dokumentacja dotycząca modernizacji instalacji CO u pozwanych k. 524-564, w tym pismo odnośnie skarg mieszkańców k. 531; faktury za CO budynku przy ul. (...) w J. wraz z rozliczeniem kosztów CO za dochodzony okres k. 651-72

W toku procesu przedsiębiorstwo pozwanego M. W. zostało przekształcone w dniu 2.01.2012 r. w spółkę kapitałową (...) Spółki z o.o. w T..

Mając na uwadze przede wszystkim regulację art. 584<sup>13</sup> ksh, która stanowi, iż przekształcony przedsiębiorca odpowiada osobiście solidarnie ze spółką przekształconą za własne zobowiązania powstałe przed dniem przekształcenia związane z prowadzoną uprzednio działalnością gospodarczą przez okres trzech lat, licząc od dnia przekształcenia, który to okres w przypadku pozwanego nie upłynął, Sąd na wniosek powoda na zasadzie art. 193 § 3 kpc wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego również Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...).

Dowód: Pismo procesowe strony pozwanej wraz z odpisem z KRS k. 403-409

Na zlecenie Sądu biegły sądowy z zakresu rachunkowości sporządził opinię, a następnie wydał opinie uzupełniające na okoliczność:

1) prawidłowości kalkulacji opłat sporządzonej przez powoda dla pozwanego z tytułu partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej położonej w J. przy ul. (...), według posiadanych udziałów, w zakresie eksploatacji podstawowej, funduszu remontowego i zaliczek na centralne ogrzewanie za okres od listopada 2008 r. do grudnia 2010 r.;

2) wysokości miesięcznych opłat obciążających pozwanego z tytułu ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, położonej w J. przy ul. (...), według posiadanych przez pozwanego udziałów w zakresie:

- eksploatacji podstawowej,

- funduszu remontowego,

- zaliczek na centralne ogrzewanie,

w okresie od listopada 2008 r. do grudnia 2010 r.;

3) ustalenia czy istnieje zróżnicowanie pobieranych przez powoda opłat wobec poszczególnych właścicieli lokali użytkowych oraz



4) ustalenia czy opłaty eksploatacyjne naliczane przez spółdzielnie wobec pozwanego są zawyżone w stosunku do opłat eksploatacyjnych wobec innych spółdzielców, a w szczególności odnośnie funduszu remontowego i centralnego ogrzewania czy jeżeli takie zróżnicowanie istnieje czy jest one prawidłowe;

5) wyliczenia wysokości opłat za CO obciążających pozwanego za okres objęty pozwem.

Biegły odnosząc się do poszczególnych zagadnień we wnioskach końcowych stwierdził ostatecznie, iż wyliczenie funduszu remontowego i opłaty eksploatacyjnej jest w zasadzie prawidłowe. Biegły uważa natomiast, iż nieprawidłowość Spółdzielni pojawiły się w obliczeniach za centralne ogrzewanie, przy naliczaniu podatku od towarów i usług (...) oraz przy różnicowaniu opłat dla poszczególnych właścicieli lokali, z pokrzywdzeniem pozwanych.

Dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu rachunkowości k. 458-498, pisemne opinie uzupełniające biegłego k. 632-639, 747-750, ustnej opinia uzupełniająca biegłego k. 640v-642v

Przy ocenie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd kierował się zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 kpc. Podejmując rozstrzygnięcie Sąd oparł się na dowodach z dokumentów oraz orzeczeń wydanych w sprawach, które toczyły się dotychczas z udziałem stron. Przedstawionym dokumentom Sąd dał wiarę w całości, jako że sporządzone zostały one przez uprawnione podmioty w ramach obowiązków wynikających z charakteru ich działalności, a zgodność ich treści z rzeczywistym stanem faktycznym nie została przez strony zakwestionowana w toku procesu.

Sąd w znacznej mierze oparł się również na opiniach wydanych w sprawie przez biegłego z zakresu rachunkowości nie dzieląc jednak jego stanowiska odnośnie naliczania przez pozwanych podatku VAT, w zakresie rozliczania opłat za centralne ogrzewanie oraz nierównego traktowania pozwanych względem innych właścicieli lokali, a przede wszystkim względem powodowej Spółdzielni użytkującej lokale zajmowane przez administrację. Kwestie te szerzej zostały omówiona w dalszej części uzasadnienia.

Sąd w pełni dał wiarę słuchanym w sprawie świadkom: Z. R., A. G. i E. Z., którzy w sposób szczegółowy przedstawili przebieg rozmów pomiędzy stronami na temat uiszczania opłat, których dotyczy postępowanie oraz przedstawili racjonalną i rzeczową argumentację odnośnie sposobu naliczania przedmiotowych opłat. Co do zasady Sąd uznał zeznania pozwanego M. W. za wiarygodne. Natomiast różna subiektywna ocena niektórych okoliczności prezentowana przez pozwanego nie może wpływać na ich wiarygodność.

Jednocześnie Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o zawieszenie niniejszego postępowania w oparciu o art. 177 § 1 pkt 1 kpc z uwagi na fakt, iż przed Sądem Rejonowym w Rybniku pod sygn. akt I C 118/10 zawisła podobna sprawa między tymi samymi stronami, ponieważ wprawdzie wskazane postępowanie dotyczy tych samych opłat ale za inny okres, w którym nieco inaczej ustalano kalkulację dochodzonych opłat.

Sąd oddalił także wniosek pozwanych o odpuszczenie dowodu z zeznań świadków J. G. i M. K. z uwagi na fakt, iż dowody ten nie miały znaczenia dla oceny zasadności roszczenia. M. K. jako była właścicielka lokalu mieszkalnego płaci opłaty eksploatacyjne przeliczane według powierzchni mieszkania, a status prawny mieszkania J. G. w ogóle nie przystaje do tego procesu, ponieważ nie jest właścicielem lokalu mieszkaniowego tylko ma spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a zatem jego opłaty eksploatacyjne są naliczane również według metrażu.

### **Sąd zaważył co następuje:**

Powództwo co do zasady zasługuje na uwzględnienie z niewielką modyfikacją odnośnie zasądzonych odsetek.

Orzekając co do daty przyznania prawa do odsetek Sąd miał na uwadze, że data doręczenia pozwu jest dopiero datą nie budzącą wątpliwości zgłoszonego przez Sądem żądania, a nie data wniesienia pozwu.

Sąd uznał, że powódka dokumentami, a w szczególności fakturami, wykazała fakt istnienia zobowiązania. Było bezsporne w sprawie, że pozwany nie płacił jakichkolwiek faktur, co również potwierdziło, że zobowiązanie istnieje.

Natomiast odnosząc się do drobnych różnic pomiędzy opłatami wyliczonymi przez biegłego oraz przez powódkę, a uznanymi przez Sąd za bezsporne, Sąd stwierdza, że wynikają one z zaokrągleń stosowanych przy ich wyliczaniu przez biegłego, co zresztą zostało wykazane przez stronę powodową. W związku z tym Sąd uznał w tym względzie wysokość żądanych przez powódkę opłat za prawidłową. Tym niemniej biegły przyznał na rozprawie, iż po stosownej korekcie błędów rachunkowych wyliczenie funduszu remontowego i opłaty eksploatacyjnej za 2009 r. i 2010 r. jest taki jak zrobiła Spółdzielnia.

Mając na względzie powyższe Sąd musiał zająć stanowisko odnośnie 4 kwestii, co do których sprowadzają się zarzuty pozwanych, tj.:

- faktu, iż zły stan tarasów i lokali winien wpływać na należność pozwanych,
- nieprawidłowości naliczania opłat za centralne ogrzewanie wobec zdemontowania przez pozwanych grzejników i to za zgodą powoda,
- nieprawidłowości kalkulowania opłat obciążających pozwanych a uwzględniających podatek VAT,
- nieprawidłowego naliczania miesięcznych opłat ze szkodą dla pozwanych oraz nierównego ich traktowania względem innych właścicieli lokali.

Przede wszystkim należy podkreślić, iż pozwany M. W. nabywając od powódki aktem notarialnym z dnia 26 maja 2008 r. rep. A nr 9011/2008 5 lokali użytkowych stanowiących odrębną własność wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego nie wnosił żadnych zastrzeżeń co do stanu lokali.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. W związku z tym, M. W. jako właściciel lokali, jest zobowiązany do ponoszenia z tego tytułu stosownych opłat, których powódka dochodzi w niniejszym procesie. Tym samym, nie mają żadnego znaczenia dla niniejszego postępowania ewentualne zarzuty pozwanych co do rzekomego złego stanu tarasów w budynku, w którym znajdują się lokale pozwanych oraz stanu technicznego lokali. Strona pozwana zobowiązana jest uiszczać opłaty zgodnie z wielkością swoich udziałów w nieruchomości wspólnej i nie może powstrzymywać się z uiszczaniem opłat, gdyż na zasadzie art. 5 ust. 1 ustawy o własności lokali winna uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat w miesięcznych okresach.

Bezasadne są wywody pozwanych dotyczące rzekomego braku ich obowiązku ponoszenia opłat. Pozwani całkowicie pomijają przepis art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, z którego wynika obowiązek do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Twierdzenie pozwanych, jakoby byli obciążani obowiązkiem uczestniczenia w wydatkach na eksploatację i utrzymanie całego majątku pozostającego wyłączną własnością spółdzielni nie znajdują uzasadnienia w niniejszej sprawie. Pozwani obciążani są bowiem wyłącznie opłatami w wysokości odpowiadającej ich udziałowi w nieruchomości wspólnej, nie zaś majątkiem spółdzielni. Jako właściciele lokali oraz współużytkownicy wierzycieli nieruchomości pozwani są zobowiązani do ponoszenia stosownych opłat, z których nie może ich skutecznie zwolnić.

Należy podnieść, iż pozwani błędnie powołują się na przepis art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który dotyczy właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni. W okresie objętym przedmiotem sporu pozwany był bowiem członkiem spółdzielni, a co za tym idzie, zastosowanie w przedmiotowej sprawie mają przepisy art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z powołanym przepisem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych właściciel lokalu będący jednocześnie członkiem spółdzielni ma bezwarunkowy obowiązek: uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Po pierwsze koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu dotyczą tych kosztów utrzymania lokalu stanowiącego własność członka spółdzielni, które ze względu na brak technicznych możliwości dokonania indywidualnego pomiaru opłacane były za pośrednictwem spółdzielni. Chodzi więc o pokrywanie opłat niezależnych od spółdzielni i dotyczy to najczęściej mediów dostarczanych do lokalu, takich, jak woda lub ciepło. Zważyć należy, iż powódka obciążyła pozwanych jedynie kosztami centralnego ogrzewania według ilości posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Po drugie użyte w tym przepisie pojęcie nieruchomości wspólnej jest tożsame ze znaczeniem jakie nadał mu przepis art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Należy się przy tym powołać kolejny raz na przepis art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym każdy właściciel jest zobowiązany do ponoszenia części wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Z kolei przepis art. 14 cyt. ustawy o własności lokali precyzuje jakie koszty zaliczane są do zarządu nieruchomością wspólną. Tak więc jak wynika z kalkulacji opłat znajdujących się w aktach sprawy, pozwani zostali obciążeni wyłącznie kosztami, wymienionymi w art. 14 ustawy o własności lokali.

Po trzecie powódka nie obciążyła pozwanych kosztami wynikającymi z eksploatacji i utrzymania wszystkich nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a jedynie tych nieruchomości, które są przeznaczone do korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu, w tym przypadku nieruchomości przy ul. (...).

Reasumując, żadne ze wskazanych wyżej kosztów nie mają nic wspólnego ze stanem technicznym lokali, będących własnością pozwanych ani ze stanem technicznym tarasów.

Odnosząc się do nieprawidłowości naliczania opłat za centralne ogrzewanie wobec zdemontowania przez pozwanych grzejników i to rzekomo za zgodą powoda, Sąd zważył co następuje.

Po pierwsze biegły ostatecznie nie wykonał tezy dowodowej wskazanej przez Sąd w postanowieniu z dnia 13 lutego 2013 r., tj. nie wyliczył wysokości opłat obciążających pozwanych z tytułu centralnego ogrzewania za okres objęty pozwem według udziałów. Biegły wyliczył koszty centralnego ogrzewania za okres objęty przedmiotem sporu wyłącznie według metrów kwadratowych powierzchni grzewczej budynku, w przedstawionych wariantach wliczając do powierzchni grzewczej budynku powierzchnię piwnic pozwanych oraz nie wliczając tej powierzchni. Biegły powołuje się przy tym na zapisy regulaminu powodowej spółdzielni, potwierdzoney uchwałą nr 9/2009.

Sąd nie podziela stanowiska zajętego w tym względzie przez biegłego, ponieważ zgodnie z postanowieniem § 18 ust. 1 regulaminu rozliczania kosztów ciepła, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 8.06.2009 r. w przypadku, gdy w budynku, który jest rozliczany tylko na podstawie powierzchni lokali ogrzewanych, zlokalizowane są lokale użytkowe, garaże niebędące własnością spółdzielni to wysokość kosztów zakupu ciepła dla budynku przypadająca na te lokale, garaże ustala się proporcjonalnie do wysokości ich udziału w nieruchomości wspólnej. Pozostałe koszty zakupu ciepła dla budynku przypadające na resztę lokali w budynku obciążają te lokale proporcjonalnie do ilości m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej. Zasada powyższa odpowiada jednocześnie przepisowi art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do posiadanych udziałów.

Podkreślić należy, że do dnia wejścia w życie powyższego regulaminu obowiązywał z kolei regulamin rozliczania kosztów eksploatacji zasobów zatwierdzoney uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 5.02.2007 r., zgodnie z którego postanowieniami pkt 1.5, do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnię, przedpokoje korytarze, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu oraz powierzchnie piwnic przynależnych wyłącznie do tego lokalu.

Tym samym, do powierzchni grzewczej nieruchomości należy wliczyć także powierzchnię piwnic pozwanych, jako pomieszczeń przynależnych do ich lokali.

W takim przypadku jak wynika z wyliczeń biegłego, zawartych w tabeli nr 6 opinii (k. 750), w razie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, przypadających na pozwanych, według metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokali, na stronę pozwaną przypadająby kwota większa od kwoty dochodzonej w niniejszej sprawie. W związku z powyższym należy podkreślić, iż przyjęty przez powódkę sposób obciążenia pozwanych kosztami centralnego ogrzewania nieruchomości wspólnej poprzez obciążenie ich według posiadanych udziałów, uwzględniających powierzchnię piwnic, jest korzystniejszym rozwiązaniem dla pozwanych, a jednocześnie jest zgodny z przepisem art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Na marginesie należy wskazać, iż w opinii uzupełniającej biegły zawarł stwierdzenie, iż istnieją również jeszcze inne możliwości rozliczenia centralnego ogrzewania, między innymi metoda zastosowana przez powódkę, w której zakładano, że centralne ogrzewanie w lokalach pozwanych należy rozliczać udziałami, a pozostałe lokale rozliczać w m<sup>2</sup>. Wynika z tego, iż biegły uznaje za dopuszczalne obciążanie pozwanych opłatami za centralnego ogrzewanie według posiadanych przez nich udziałów.

Zdaniem Sądu błędne są również założenia biegłego jak i strony pozwanej, iż centralne ogrzewanie to usługa świadczona bezpośrednio do lokali, gdzie powódka jest tylko pośrednikiem zobowiązanym do rozliczenia centralnego ogrzewania w sposób ustalony w regulaminie.

Należy wskazać, iż poprzez instalacje centralnego ogrzewania przechodzące przez lokale pozwanych jest ogrzewana także część wspólna budynku, tj. klatki schodowe i powierzchnie wspólne. Poprzez pomieszczenia, będące własnością pozwanych, przeprowadzone są również pionory centralnego ogrzewania służące do ogrzewania części mieszkalnych budynku.

Nadto Sąd podziela stanowisko strony powodowej, iż pozwany w sposób bezprawny dokonał całkowitego demontażu grzejników. Tym samym, okoliczność, iż w lokalach pozwanych nie są zamontowane grzejniki nie może zwalniać pozwanych z ich obowiązków partycypowania w kosztach centralnego ogrzewania według posiadanych udziałów.

Odnosząc się do powyższego należy w pierwszej kolejności przytoczyć pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 28 sierpnia 1997 r., sygn. akt III CZP 36/97, że instalacja centralnego ogrzewania stanowi własność wspólną oraz, że nie można bez zgody właścicieli lokali odłączyć się od niej. Sąd Najwyższy wskazał przy tym, że instalacja grzewcza nie jest urządzeniem służącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z urządzeń takich korzystają bowiem wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności jak i w ten sposób, że ogrzewane są wspólne części budynku, ponieważ składnikiem współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach. Znajduje to odzwierciedlenie również w stanie faktycznym niniejszej sprawy, ponieważ jak to zostało ustalone mieszkańcy bloku przy ul. (...) w J. składali liczne skargi narzekając na zbyt niską temperaturę przy podłodze, pomimo normalnej temperatury grzania grzejników, co spowodowane było brakiem ogrzewania lokali pozwanych.

Ponadto, jak wynika z przepisów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, w tym § 2 ust. 5 cyt. rozporządzenia, instalacja i urządzenia powinny zapewnić możliwość racjonalizacji zużycia wody i nośników energii zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali, lecz w sposób nie naruszający interesów osób trzecich i nie powodujący pogorszenia właściwości użytkowych i technicznych budynku i związanych z nim urządzeń.

Jak zatem zostało wykazane w toku postępowania powódka nigdy nie udzieliła pozwany zgody na demontaż ogrzewania, a jedynie na jego modernizację. Jednakże, z uwagi na to, iż M. W. nie wywiązał się ze swych zobowiązań, warunkowa zgoda na modernizację ogrzewania udzielona przez powódkę straciła swą moc. Tak na marginesie należy wskazać, iż samo słowo „modernizacja” oznacza zastąpienie czegoś mniej sprawnego czymś bardziej sprawnym.

Niesłuszne jest również twierdzenie biegłego jak i pozwanych, iż z uwagi na to, że w pomieszczeniach pozwanego nie ma grzejników, to nie występują koszty centralnego ogrzewania. Ciepło jest bowiem dostarczane dla całego budynku

(ogrzewane są lokale, klatki schodowe, pomieszczenia wspólnego użytku, część ciepła przechodzi przez przegrody, a także ciepło oddają nieocieplone piony), a następnie rozliczane według faktycznego zużycia, na podstawie faktur wystawianych przez (...) sp. z o.o., co miało miejsce w przedmiotowej sprawie. Ponadto pozwani nigdy nie uzyskali zgody na demontaż ogrzewania, a jedynie na jego modernizację.

W ocenie Sądu biegły prezentuje odosobniony pogląd odnośnie nieprawidłowości kalkulowania przez powódkę opłat obciążających pozwanych a uwzględniających podatek VAT.

Biegły kwestionując naliczony podatek VAT, powołuje się na § 8 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia MF z dnia 27.04.2004 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług, który stanowi iż „zwalnia się od podatku usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi, świadczone na zlecenie ...”. W prawdzie powołane rozporządzenie utraciło moc z dniem wejścia w życie rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów oraz kolejnych, to jednak treść powołanego przepisu nie została później zmodyfikowana.

Sąd podziela stanowisko strony powodowej, iż biegły mylnie zakłada, że Spółdzielnia obciąża pozwanych za usługi zarządzania jej nieruchomością i z tego założenia wychodząc, powołuje się na przepisy rozporządzenia MF dotyczące usług zarządzania nieruchomością. Spółdzielnia nie świadczy jednak usług zarządzania na zlecenie lokalami użytkowymi, które są własnością pozwanych lecz pobiera jedynie opłaty na podstawie art. 4 ust. 2 i ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Natomiast zakres zwolnień z podatku VAT w zakresie opłat pobieranych przez Spółdzielnię na podstawie art.4 uregulowany jest w ustawie o podatku od towarów i usług z dnia 1 stycznia 2004 r., która w § 43 ust 1 pkt 11 stanowi, że zwalnia się od podatku czynności wykonywane na rzecz członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, członków spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych lub na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami spółdzielni, za które pobierane są opłaty, zgodnie z art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jak wynika z przytoczonego przepisu zwolnienie nie dotyczy lokali użytkowych.

Podobne stanowisko zajął Dyrektor Izby Skarbowej w P. z dnia 28.04.2008 r. sygn. ILPP1/443-133/08-3/TW, który stwierdził, iż stosownie do przytoczonych przepisów, opłaty eksploatacyjne pobierane przez Spółdzielnię z tytułu korzystania z lokali, które nie mają charakteru mieszkalnego i nie służą zaspokajaniu potrzeb mieszkalnych, nie mogą korzystać ze zwolnienia od podatku na podstawie powołanego wyżej przepisu. Zwolnienie od podatku ma zastosowanie do czynności związanych wyłącznie z lokalami mieszkalnymi (tak też Dyrektor Izby Skarbowej w K. z dnia 28.09.2009 r. sygn.: IBPP2/443-800/08/EJ).

Reasumując, czynności za które pobierane są opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali innych niż mieszkalne, np. lokali użytkowych czy garaży nie korzystają ze zwolnienia od podatku od towarów i usług.

Zdaniem Sądu nie znalazła również umocowania w materiale dowodnym teza stawiana przez pozwanych oraz częściowo przez biegłego jakoby powódka bezzasadnie różnicowała wysokość opłat.

(...) Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego w W., dokonując stosownych przeliczeń wykazała bardzo szczegółowo, iż w żaden sposób nie różnicuje opłat eksploatacyjnych jak i opłat na fundusz remontowy. Obciążenia z tych tytułów w przeliczeniu na 1 udział są takie same w stosunku do całej nieruchomości jak i części pozwanych.

Natomiast jak już zostało to wyżej wskazane metoda zastosowana przez powódkę, w której założono, iż centralne ogrzewanie w lokalach pozwanych należy rozliczać udziałami, a pozostałe lokale rozliczać w m<sup>2</sup>, jest w świetle obowiązujących przepisów dopuszczalne, co zresztą potwierdził w swoich opiniach biegły sądowy z zakresu rachunkowości.

Sąd odnosząc się do ustaleń biegłego, iż powódka w żaden sposób nie obciążała kosztami lokalu zajmowanego przez administrację o powierzchni 375,09 m<sup>2</sup>, co stanowi (...) udziałów, których właścicielem jest powódka oraz, że powódka nie udokumentowała faktu bezpośredniego księgowania w ciężar kosztów administracji uznała za błędne i poczynione wbrew zgromadzonemu w sprawie materiałowi dowodowemu.

Powódka przedłożyła biegłemu dokumenty źródłowe, jakim są faktury dotyczące nieruchomości przy ul. (...), z dekretacji których bezpośrednio wynikało, iż koszty księgowane są proporcjonalnie do posiadanych przez poszczególnych użytkowników udziałów. Biegłemu przedstawione zostały również wydruki z kont, zarówno części mieszkalnej jak i użytkowej oraz administracji, z których wynika, jakimi kosztami i w jakiej wysokości obciążani byli poszczególni właściciele.

Ostatecznie należy podnieść, iż strona pozwana miała prawo domagać się od powódki przedstawienia kosztów i rozliczeń, któremu to żądaniu powodowa Spółdzielnia sprostała szczegółowo podając sposób wyliczenia dochodzonych od pozwanych opłat.

W korespondencji wymienianej pomiędzy stronami, a następnie w toku procesu, powódka wskazała, w tym rachunkowo, na te rozliczenia i wyliczenia, a do pism procesowych załączyła dokumenty, którymi wykazała prawidłowość przedmiotowych wyliczeń, potwierdzoną w znacznej mierze przez biegłego. Powódka wykazała w przeprowadzonym postępowaniu dowodowym, a w szczególności w przedłożonych dokumentach oraz wyjaśnieniach, dotyczących zasad i sposobów sporządzania kalkulacji, zasadność swojego stanowiska.

W tym stanie rzeczy Sąd zasądził od pozwanych (...) Spółki z o.o. w T. na rzecz powódki (...) Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego im. (...) w W. kwotę 273 830 zł wraz z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym :

- od kwoty 236 220,89 zł od dnia 30 maja 2011r. do dnia zapłaty oraz

- od kwoty 37 609,11 zł od dnia 30 maja 2011 r. do dnia zapłaty,

w pozostałym zakresie, tj. odnośnie wcześniejszej daty przyznania prawa do odsetek oddalając powództwo.

Na zasądzoną kwotę składa się zadłużenie pozwanych na dzień 31 grudnia 2010 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych, wpłat na fundusz remontowy i zaliczek na centralne ogrzewanie, za okres od listopada 2008 r. do grudnia 2010 r., co stanowi należność główną wynoszącą 236 220,89 zł. Kwota ta wynika z wyliczenia kosztów zgodnych z udziałem przysługującym pozwany i wynika z sumowania faktur wystawionych pozwany przez powódkę za dochodzony okres, co zostało szczegółowo wyliczone w stanie faktycznym niniejszej sprawy w poz. 1-28 na stronie 6 i 7 niniejszego uzasadnienia.

Powódka prawidłowo skapitalizowała także dochodzone odsetki do dnia 28 lutego 2010 r. na kwotę 37 609,11 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, zasądzając solidarnie od pozwanych jako strony przegrywającej proces na rzecz strony powodowej kwotę w wysokości 21 909 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych. Na kwotę tę składa się opłata od pozwu w wysokości 13 692 zł oraz wynagrodzenie na rzecz pełnomocnika w wysokości 7 200 złotych, a więc w stawce wynikającej z § 6 pkt 7 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, a także 17 złotych opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 1 000 zł uiszczonych przez powoda zaliczki na poczet kosztów wydania opinii przez biegłego ds. rachunkowości.

Natomiast na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1 674,16 zł tytułem kosztów sądowych.