

Sygn. akt II Ca 64/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski - spr.

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Lebowa

Protokolant Krystyna Melchior

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w L.

przeciwko S. T.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 8 listopada 2013 roku, sygn. akt II C 99/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w L. na rzecz S. T. kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt. II Ca 64/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 czerwca 2009 roku powód Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w L. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego S. T. kwoty 3.547,43 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu zaległości w uiszczaniu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych stanowiących mienie spółdzielni za okres od 10 czerwca 2005 roku do kwietnia 2009 roku, przy czym część tej kwoty, a mianowicie kwotę 597,50 zł stanowiły skapitalizowane odsetki za opóźnienie.

W toku procesu powód ograniczył żądanie pozwu do kwoty 2.165,44 zł tytułem należności za okres od 1 czerwca 2006 roku do 30 kwietnia 2009 roku, w której to kwocie mieściły się skapitalizowane odsetki za opóźnienie w kwocie 560,21 zł, a następnie ograniczył żądanie do kwoty 1.500,35 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, na którą to kwotę składały się należności za okres od 1 czerwca 2006 roku do 30 kwietnia 2009 roku w kwocie 1.245,96 zł i skapitalizowane odsetki za opóźnienie w kwocie 254,39 zł. W pozostałej części postępowanie zostało umorzone.

\*

Wyrokiem z dnia 8 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powoda Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w L. na rzecz pozwanego S. T. kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Do dnia 12 maja 2004 roku S. T. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (segmentu) położonego w L. przy ul. (...), należącego do zasobów mieszkaniowych (...) w L.. W dniu 13 maja 2004 roku Spółdzielnia przeniosła na rzecz S. T. własność działki nr (...) położonej w L. przy ul. (...), zabudowanej domem jednorodzinny w zabudowie szeregowej oraz udział wynoszący 24428/9172336 części w prawie współużytkowania wieczystego działek gruntu objętych księgą wieczystą nr (...) oraz we współwłasności budynków, budowli i urządzeń wzniesionych na tych działkach. Zgodnie z § 8 umowy z dnia 13 maja 2004 roku pozwany zobowiązał się do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, poprzez uiszczanie opłat na zasadach określonych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w uchwale nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz w kolejnych uchwałach spółdzielni podejmowanych w tym przedmiocie.

W dniu 29 listopada 2004 roku S. T. wypowiedział członkostwo w (...) ze skutkiem na 31 grudnia 2004 roku.

W dniu 1 stycznia 2005 roku strony zawarły umowę nr (...) o świadczenie usług na rzecz właścicieli nie będących członkami (...).

W dniu 23 maja 2005 roku Rada Nadzorcza (...) podjęła uchwałę nr (...), zgodnie z którą podwyższone zostały stawki opłat eksploatacyjnych dla mieszkańców, którzy są właścicielami niebędącymi członkami spółdzielni. (...) w dniu 1 czerwca 2005 roku doręczyła pozwanemu wykaz zawierający zmianę stawki opłat, która miała obowiązywać od dnia 1 czerwca 2005 roku, przy czym zawiadomienie to nie zawierało uzasadnienia.

W dniu 7 lipca 2006 roku S. T. zrzekł się w trybie art. 179 k.c. udziałów w prawie współużytkowania wieczystego działek gruntu objętych księgą wieczystą nr (...) oraz we współwłasności budynków, budowli i urządzeń wzniesionych na tych działkach.

Pismem z dnia 21 lipca 2006 roku pozwany wypowiedział umowę zawartą w dniu 1 stycznia 2005 roku ze skutkiem na dzień 31 października 2006 roku.

Pozwany do dnia 31 października 2006 roku regulował świadczenia zgodnie ze stawkami ustalonymi umową zawartą w dniu 1 stycznia 2005 roku. Od dnia 1 listopada 2006 roku pozwany płacił Spółdzielni opłaty za wodę i śmieci według wyliczeń przesyłanych przez spółdzielnię, które powiększał o 5 % jako dodatkowe koszty za eksploatację i zarządzanie mieniem przeznaczonym do wspólnego korzystania.

Wysokość opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni została ustalona w oparciu o uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni: nr (...) z dnia 23 marca 2005 roku, nr (...) z dnia 23 maja 2005 roku, nr (...) z dnia 10 marca 2008 roku, nr (...) z dnia 10 marca 2008 roku, nr (...) z dnia 10 kwietnia 2008 roku. Za okres od 1 czerwca 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku (...) naliczyła S. T. kwotę 1.758,56 zł, uwzględniając jego wpłaty w kwocie 1.466,11 zł. Za okres od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku (...) naliczyła S. T. kwotę 2.265,86 zł, uwzględniając jego wpłaty w kwocie 1.262,38 zł. Za okres od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku (...) naliczyła S. T. kwotę 859,48 zł, uwzględniając jego wpłaty w kwocie 1.124,43 zł. Za okres od 1 stycznia 2009 roku do 30 kwietnia 2009 roku (...) naliczyła S. T. kwotę 578,98 zł, uwzględniając jego wpłaty w kwocie 364 zł. Łączna zaległość naliczona S. T. w okresie od 1 czerwca 2006 roku do 30 kwietnia 2009 roku wynosi 1.245,96 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o przedstawione dokumenty oraz okoliczności podane przez pozwanego a niezaprzeczone przez powoda. Poza sporem pozostaje okoliczność, że pozwanego i powoda

w okresie od 1 czerwca 2006 roku do 31 października 2006 roku łączyła umowa z dnia 1 stycznia 2005 roku. Bezsporne jest również to, że pozwany w tym okresie uiszczał opłaty zgodnie z zawartą umową, to jest według stawek ustalonych w tej umowie. Począwszy od 1 listopada 2006 roku pozwany uiszczał na rzecz powoda opłaty za wodę i śmieci w kwotach podanych przez powoda, powiększanych o 5 % jako dodatkowe koszty za eksploatację i zarządzanie mieniem przeznaczonym do wspólnego korzystania. Sporny pozostawał obowiązek uiszczania przez pozwanego opłat za eksploatację i zarządzanie mieniem przeznaczonym do wspólnego korzystania według stawek uchwalanych przez Radę Nadzorczą (...), jednakże kwestia ta dotyczy oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał ostatecznie dochodzone żądanie pozwu za niezasadne.

Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 czerwca 2006 roku, to jest w początkowym okresie objętym żądaniem pozwu, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Od dnia 31 lipca 2007 roku z aktualnego brzmienia tego przepisu wynika, że właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Zmiana treści tego przepisu miała znaczenia dla jego wykładni w niniejszej sprawie.

Z art. 2 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że przepisy dotyczące lokali stosuje się wprost do domów jednorodzinnych. Jednakże wykładnia logiczna, systemowa i funkcjonalna prowadzą do wniosku, że stosowanie to może być tylko odpowiednie, czyli zależnie od sytuacji wprost, z modyfikacjami, albo nawet dany przepis nie może zostać zastosowany.

W wypadku domu jednorodzinnego z natury rzeczy nie występuje pojęcie nieruchomości wspólnej, o którym mowa w art. 4 ust. 4 zdanie pierwsze ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i przepis ten nie znajdzie zastosowania. Może natomiast być stosowany przepis art. 4 ust. 4 zdanie drugie tej ustawy, jeżeli istnieją nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Zdaniem Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie powodowa Spółdzielnia nie udowodniła, że w zasobach majątkowych (...) w okresie od 1 czerwca 2006 roku do 30 kwietnia 2009 roku znajdowały się nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez S. T. lub osoby z nim zamieszkujące w domu położonym w L. przy ul. (...). Okoliczność ta została zakwestionowana przez pozwanego i zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu na powodzie spoczywał obowiązek wykazania tego faktu w toku postępowania dowodowego. Natomiast powód tylko w pozwie i to w sposób enigmatyczny i przykładowy wskazał, że „nieruchomościami stanowiącymi mienie wspólne są między innymi: sieć wodociągowa, hydrofornia, biuro spółdzielni” (k. 4), oraz że „do nieruchomości wspólnej należą tzw. plac centralny, altany śmietnikowe i inne urządzenia” (k. 3).

Brak precyzyjnego wskazania przez powoda, które nieruchomości stanowią mienie spółdzielni służące wspólnemu wykorzystywaniu przez pozwanego i z którymi wiązałoby się naliczanie opłat za ich eksploatację i utrzymanie, należy traktować jako nieudowodnienie podstawy faktycznej powództwa. W tej sytuacji bezprzedmiotowe było składanie przez powoda tabeli zawierającej zestawienie jego wierzytelności z tytułu opłat, gdyż bez wiedzy, za utrzymanie których nieruchomości zostały naliczone opłaty, to jest czy za wszystkie nieruchomości spółdzielni, czy też za ich część (jaką), sąd nie miał możliwości zweryfikowania zasadności i sposobu naliczenia tychże opłat. Niezasadne jest bowiem

obciążanie właściciela nieruchomości niebędącego członkiem spółdzielni wydatkami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które nie są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w domu należącym do S. T.

Powód nie przedstawił też sposobu, w jaki Spółdzielnia ustaliła zasady obciążania pozwanego opłatami z tego tytułu. W tym stanie rzeczy bezprzedmiotowy był wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości na okoliczność prawidłowego ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych obowiązujących w okresie objętym pozwem, bowiem nie do biegłego z zakresu rachunkowości należy ustalenie zasady i sposobu naliczenia opłat, a tym bardziej ustalenie wysokości opłat eksploatacyjnych. Dowód taki prowadziłby do zastąpienia opinią roli strony procesu, czyli obowiązku powoda przedstawienia podstawy faktycznej swojego roszczenia procesowego w zakresie nie wymagającym wiadomości specjalnych.

Zdaniem Sądu Rejonowego postanowienia statutu Spółdzielni, ani uchwały jej organów, w tym Rady Nadzorczej, nie mają zastosowania do właścicieli domów jednorodzinnych niebędących członkami Spółdzielni. Wobec tego uchwały Rady Nadzorczej powoda podejmowane w przedmiocie ustalenia wysokości stawek za eksploatację i utrzymanie mienia spółdzielni po 31 grudnia 2004 roku (po wypowiedzeniu przez pozwanego członkostwa w (...)) nie były skuteczne w stosunku do S. T.. Także postanowienia umowy z dnia 1 stycznia 2005 roku obowiązywały jedynie do dnia 31 października 2006 roku, przy czym poza sporem jest, że pozwany do tego dnia dokonywał opłat w wysokości określonej tą umową.

Sąd Rejonowy odwołał się także do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 4 listopada 2010 roku, sygn. IV CNP 32/10, zapadłym w zbliżonym stanie faktycznym.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił przepisami art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., wskazując, że powód, który przegrał sprawę w całości, zobowiązany jest zwrócić pozwanemu kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w stawce wynikającej z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349, ze zm.).

\*

Apelację od tego wyroku wniósł powód Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w L., zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w całości.

Powód zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 4 ust. 4 w zw. z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez nietrafne przyjęcie, że właściciel lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego), niebędący członkiem Spółdzielni, zajmujący taki lokal położony na terenie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w L., nie jest związany uchwałami organów powodowej Spółdzielni w przedmiocie ustalenia wysokości stawek za eksploatację i utrzymanie mienia Spółdzielni po wypowiedzeniu członkostwa,

2) rażące naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., poprzez błędne przyjęcie z jednej strony, że powód nie udowodnił podstawy faktycznej powództwa, a z drugiej strony przez oddalenie wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości na okoliczność prawidłowego ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych obowiązujących w okresie objętym pozwem, mającego na celu udowodnienie wysokości opłat za korzystanie przez pozwanego z części nieruchomości Spółdzielni będącej mieniem przeznaczonym do wspólnego korzystania, takim jak: biuro Spółdzielni, hydrofornia, sieć wodociągowa,

3) rażące naruszenie art. 230 k.p.c. poprzez przyjęcie tezy, że powód nie udowodnił podstawy faktycznej powództwa mimo, że pozwany w sprzeciwie i piśmie z dnia 4 listopada 2009 roku nie zarzucał tej okoliczności, co w konsekwencji powinno skutkować zastosowaniem art. 230 k.p.c. i uznaniem tych faktów za przyznane.

Na podstawie art. 382 k.p.c. powód wniósł o dopuszczenie w postępowaniu odwoławczym dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości na okoliczność prawidłowości uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) wysokości stawek za eksploatację i utrzymanie mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz prawidłowego naliczenia przez Spółdzielnię wysokości opłat należnych od pozwanego z tytułu rozliczeń za dostawę wody i wywóz nieczystości stałych w okresie od 1 czerwca 2006 roku do 30 kwietnia 2009 roku.

W apelacji powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodowej Spółdzielni zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

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

Apelacja powoda nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., poprzez oddalenie przez Sąd Rejonowy wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości (z czym integralnie powiązane było ponowienie tego wniosku w apelacji), należy zwrócić uwagę, że Sąd Rejonowy oddalił ten wniosek dowodowy na rozprawie w dniu 1 października 2013 roku (k. 216-217). Obecny wówczas zawodowy pełnomocnik powoda nie zgłosił zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., w którym wskazałby, że to postanowienie stanowi uchybienie przepisom postępowania. W konsekwencji strona powodowa utraciła możliwość powoływania się na to uchybienie w toku dalszego postępowania, w szczególności w apelacji (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2008 roku, sygn. III CZP 50/08, OSNC 2009/7-8/103). Co za tym idzie, ponowiony wniosek dowodowy w tym samym przedmiocie należy uznać za spóźniony (art. 381 k.p.c.) i z tego względu został on oddalony przez Sąd Odwoławczy.

Jeśli chodzi o drugą z okoliczności faktycznych, których dotyczą zarzuty apelującego naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 230 k.p.c., należy przyznać rację apelującemu, że – przynajmniej częściowo – istniały podstawy do ustalenia, że pozwany w określonym zakresie korzysta z nieruchomości spółdzielni. Pozwany nie negował bowiem tego, że w zakresie dostawy wody korzysta z sieci wodociągowej będącej własnością Spółdzielni, co wynika z jego pism, w których wskazywał, że jest to wynik zaniedbań powodowej Spółdzielni (np. pismo z dnia 18 listopada 2006 roku – k. 26). Oczywiście zatem jest, że wiąże się to w pewnym zakresie z korzystaniem z nieruchomości spółdzielni, a czynności związane z utrzymaniem tych urządzeń, odczytem urządzeń pomiarowych, prowadzeniem odpowiedniej rachunkowości, wiążą się też z korzystaniem z mienia Spółdzielni przeznaczonego do obsługi mieszkańców (np. biura), aczkolwiek należy wyraźnie zaznaczyć, że tylko w nieznaczącej części koszty utrzymania tego mienia należy uznać za związane z korzystaniem z niego przez pozwanego. Zagadnienie to nie rzutowało na wynik procesu, skoro powodowa Spółdzielnia nie udowodniła, jaka jest wysokość wydatków związanych z utrzymaniem jej mienia, z którego korzysta pozwany (np. poprzez zapewnienie mu dostaw wody i prowadzenie odpowiednich rozliczeń).

Sąd Rejonowy co do zasady dokonał również trafnej oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego, aczkolwiek Sąd Okręgowy nie podziela całkowicie stanowiska, że akty wewnętrzne Spółdzielni nie mają żadnego znaczenia w relacjach pomiędzy Spółdzielnią a właścicielami domów jednorodzinnych, niebędącymi członkami spółdzielni, w określonym zakresie korzystających z mienia Spółdzielni.

Zgodzić się należy z Sądem Rejonowym co do tego, że nowelizacja art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wpłynęła na zakres odpowiedzialności pozwanego i odpowiedzialność ta – od chwili zrzeczenia się udziałów w prawie współużytkowania wieczystego działek gruntu objętych księgą wieczystą nr (...) oraz we współwłasności budynków, budowli i urządzeń wzniesionych na tych działkach – mogła dotyczyć tylko wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mienia spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Skoro obecnie przepis ten wprost stanowi, że opłaty te są wnoszone na takich samych zasadach jak w przypadku członków spółdzielni, należy uznać, że prawidłowe jest ustalanie wysokości takich opłat w drodze uchwał właściwych organów spółdzielni, w sposób przewidziany w jej statucie. Interesy osób niebędących członkami spółdzielni chroni art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi, że o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (a w przypadku kosztów niezależnych od spółdzielni zastosowanie ma art. 4 ust. 7<sup>1</sup> cyt. ustawy). Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W razie sporu co do wysokości opłat możliwa jest w tym zakresie kontrola sądowa, a ciężar udowodnienia zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni (art. 4 ust. 8 cyt. ustawy). Należy przyjąć, że osoba będąca właścicielem domu jednorodzinnego, a niebędąca członkiem spółdzielni, może kwestionować wysokość tych opłat także w sprawie, w której została pozwana o ich zapłatę i także w tym przypadku ciężar udowodnienia wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Zaznaczyć w tym miejscu należy, że odpowiedni zapis § 8 umowy z dnia 31 maja 2004 roku, przenoszącej własność domu jednorodzinnego oraz prawa współużytkowania wieczystego gruntu, w żaden sposób nie mógł modyfikować zakresu tej odpowiedzialności pozwanego ani tego nie czyni, gdyż wprost odwołuje się on do zasad przewidzianych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie ma natomiast przeszkód, aby właściciele domów jednorodzinnych, niebędący członkami spółdzielni, zawarli ze spółdzielnią odpowiednie umowy dotyczące ponoszenia przez nich wydatków związanych z korzystaniem przez nich z mienia spółdzielni, co pozwala uniknąć ewentualnych sporów co do wysokości opłat w przypadku jednostronnego ich ustalania uchwałami odpowiednich organów spółdzielni. Przykładem tego rodzaju umowy jest umowa nr (...) z dnia 1 stycznia 2005 roku, zawarta przez powodową Spółdzielnię z pozwanym. Słusznie Sąd Rejonowy podkreślił, że umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony, przewidywała określony mechanizm zmiany jej warunków, w tym wysokości opłat w drodze aneksu (§ 5 – § 7 umowy), którego powodowa Spółdzielnia nie zastosowała, domagając się od pozwanego opłat w wysokości ustalonej uchwałą nr (...) z dnia 23 maja 2005 roku. Dodatkowo należy zauważyć, że uchwała ta nie zawierała uzasadnienia wymaganego przez art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W konsekwencji należy podzielić wywód Sądu Rejonowego, że w czasie obowiązywania tej umowy pozwany był obowiązany do uiszczania powodowi opłat w wysokości określonej tą umową, a powód nie kwestionuje, że do 1 października 2006 roku (data ustania umowy) pozwany uiszczył opłaty w wysokości określonej umową.

W późniejszym okresie czasu stron nie wiązała już żadna umowa w tym przedmiocie, a zatem Spółdzielnia mogła i powinna ustalać wysokość tych opłat uchwałami odpowiednich organów, spełniającymi wymagania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zaś w razie sporu co do wysokości tych opłat na niej spoczywał ciężar udowodnienia ich wysokości (czemu w niniejszej sprawie nie sprostała).

W ocenie Sądu Okręgowego przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie narzucają spółdzielniom mieszkaniowym konkretnego mechanizmu ustalania wysokości tych opłat. Niewątpliwie powinny one odnosić się do rzeczywistych wydatków spółdzielni związanych z mieniem spółdzielni, z którego korzystają właściciele domów jednorodzinnych, niebędący członkami spółdzielni, np. w poprzednim okresie obrachunkowym, a ustalenie tych wydatków powinno być możliwe także w oparciu o ewidencję, którą obecnie spółdzielnia ma obowiązek prowadzić zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> cyt. ustawy. Przyjęte kryteria powinny odwoływać się do faktycznego zakresu korzystania z mienia spółdzielni (np. do ilości osób zamieszkujących budynek, zużycia określonych mediów, niekiedy metrażu budynku), przy czym należy zdawać sobie sprawę, że w przypadku określonych wydatków wyliczenie ich wysokości z istoty rzeczy będzie mieć charakter szacunkowy i przybliżony. Sposób rozliczenia wydatków ponoszonych na

mienie spółdzielni nie powinien natomiast w żaden sposób prowadzić do przerzucenia części tych wydatków z członków spółdzielni, w szczególności zamieszkujących w budynkach wielorodzinnych, na osobynie będące członkami spółdzielni, zamieszkujące w domach jednorodzinnych. Co do zasady należy bowiem pamiętać o tym, że infrastruktura spółdzielni tylko w nieznacznym zakresie służy obsłudze właścicieli domów jednorodzinnych, niebędących członkami spółdzielni, a co za tym idzie nie powinni oni w podobnym stopniu jak inne osoby partycypować w kosztach utrzymania mienia spółdzielni, które w przypadku, gdyby miało służyć jedynie zaspokajaniu ich potrzeb, byłoby znacznie mniejsze, a zatem i wydatki byłyby znacznie niższe (dotyczy to zarówno nieruchomości jak i innego mienia spółdzielni, a także wydatków związanych z zarządzaniem tym mieniem, np. w postaci wynagrodzeń pracowników itp.).

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie narzucają także spółdzielniom mieszkaniowym określonego stopnia szczegółowości uchwał organów ustalających wysokość opłat, które niejednokrotnie odwołują się do szczegółowych sprawozdań finansowych bądź planów rachunkowych, aczkolwiek należy mieć na uwadze, że w razie sporu spółdzielnia powinna być w sposób klarowny przedstawić mechanizm ustalenia wysokości opłat, tak, aby było możliwe zweryfikowanie jego poprawności w ewentualnym sporze sądowym. W tym zakresie należy zgodzić się z Sądem Rejonowym co do tego, że dowód z opinii biegłego może służyć jedynie zweryfikowaniu poprawności ustalenia wysokości opłat a nie zastępować odpowiednie rozliczenia spółdzielni.

W niniejszej sprawie dokumenty, które powodowa Spółdzielnia przedstawiła dla uzasadnienia wysokości opłat obciążających powoda, nie wyjaśniają w sposób przekonujący wysokości tych opłat. Zawierają one wyliczenie wysokości określonych wydatków odniesione do powierzchni użytkowej domu jednorodzinnej i liczby lokali (k. 176-177), a uchwały Rady Nadzorczej, złożony plan kosztów podstawowej działalności czy też procentowe klucze podziałowe kosztów pomiędzy osoby korzystające z mienia spółdzielni (k. 190-210) zostały sformułowane w sposób bardzo ogólny. Nie została również udowodniona ich rachunkowa poprawność i merytoryczna zasadność.

W ocenie Sąd Okręgowy powodowa Spółdzielnia powinna w sposób jednoznaczny wyliczyć mienie Spółdzielni, z którego korzysta pozwany (grupa osób w analogicznej sytuacji), określając zarazem sposób korzystania oraz to, czy jest to sposób korzystania wyłączny dla określonej grupy osób, porównywalny z wszystkimi osobami, czy też istotnie mniejszy lub większy (z jakich przyczyn). Następnie, w oparciu o prowadzone ewidencje, plany i rachunkowość Spółdzielnia powinna rozliczać takie wydatki i prognozować ich wysokość w latach następnych, zaś zawiadomienia o zmianie wysokości opłat powinny spełniać wymagania przewidziane w art. 4 ust. 7 i ust. 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Należy przy tym pamiętać, że co do zasady działalność spółdzielni tylko w nieznacznym zakresie służy zaspokajaniu potrzeb właścicieli domów jednorodzinnych niebędących członkami spółdzielni i mogą być oni obciążani kosztami utrzymania infrastruktury i innego mienia spółdzielni tylko w takim zakresie, w jakim rzeczywiście są to wydatki celowe i konieczne (w aspekcie korzystania przez nich z własnych nieruchomości, jak również w aspekcie korzystania z określonych nieruchomości spółdzielni). W razie sporu sądowego prawidłowość ustalenia wysokości tych opłat może być weryfikowana dowodem z opinii biegłego odpowiedniej specjalności.

W niniejszej sprawie powodowa Spółdzielnia nie udowodniła zasadności należnych od pozwanego opłat po ustaniu umowy z dnia 1 stycznia 2005 roku (przy czym nie była sporna wysokość opłat za wodę i wywóz nieczystości stałych, a wysokość opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu), a w konsekwencji nie udowodniła, że opłaty te powinny być wyższe od kwot dotychczas uiszczonych przez pozwanego.

Skarżący nie sformułował żadnych zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, a Sąd Odwoławczy z urzędu uwzględnił tylko naruszenie prawa materialnego oraz nieważność postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, sygn. II CSK 400/07, Lex nr 371445). Nie było zatem podstawy do zmiany tego rozstrzygnięcia.

Wobec oddalenia apelacji powoda na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanego zwrot kosztów postępowania odwoławczego obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.