

Sygn. akt II Ca 640/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan

Sędzia Sądu Okręgowego Anna Ścioch-Kozak

Protokolant Dorota Hordziejewska

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni (...)w L.

przeciwko T. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 19 maja 2015 roku, sygn. akt VIII C 4132/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I. w ten sposób, że zasądzoną od T. K. na rzecz Spółdzielni (...) w L. kwotę 6.619,78 zł (sześć tysięcy sześćset dziewiętnaście złotych i siedemdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami: od kwoty 6.237,23 zł (sześć tysięcy dwieście trzydzieści siedem złotych i dwadzieścia trzy grosze) od dnia 23 maja 2013 roku do dnia zapłaty i od kwoty 382,55 zł (trzysta osiemdziesiąt dwa złote i pięćdziesiąt pięć groszy) od dnia 27 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty obniża do kwoty 6.617,18 zł (sześć tysięcy sześćset siedemnaście złotych i osiemnaście groszy) z ustawowymi odsetkami: od kwoty 5.662,61 zł (pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt dwa złote i sześćdziesiąt jeden groszy) od dnia 23 maja 2013 roku do dnia zapłaty, od kwoty 573,06 zł (pięćset siedemdziesiąt trzy złote i sześć groszy) od dnia 27 maja 2013 roku do dnia zapłaty i od kwoty 381,51 zł (trzysta osiemdziesiąt jeden złotych i pięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 27 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty i oddala powództwo także co do żądania zapłaty kwot: 1,56 zł (złoty i pięćdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 23 maja 2013 roku do dnia zapłaty, 1,04 zł (złoty i cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 27 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty oraz odsetek ustawowych od kwoty 573,06 zł (pięćset siedemdziesiąt trzy złote i sześć groszy) od dnia 23 maja 2013 roku do dnia 26 maja 2013 roku;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od T. K. na rzecz Spółdzielni (...) w L. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Anna Ścioch-Kozak Andrzej Mikołajewski Ewa Bazelan

Sygn. akt II Ca 640/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 27 czerwca 2013 roku powód Spółdzielnia (...) w L. wniósł o zasądzenie od pozwanej T. K. kwoty 6.635,07 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 6.252,52 zł od dnia 23 maja 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 382,55 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem należności związanych z kosztami centralnego ogrzewania, energii elektrycznej i zużyciem zimnej wody za okres od kwietnia 2012 roku do maja 2013 roku łącznie.

*

Wyrokiem z dnia 19 maja 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. zasądził od pozwanej T. K. na rzecz powoda Spółdzielni (...) w L. kwotę 6.619,78 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 6.237,23 zł od dnia 23 maja 2013 roku do dnia zapłaty i od kwoty 382,55 zł od dnia 27 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty;

II. oddalił powództwo w pozostałej części;

III. zasądził od pozwanej T. K. na rzecz powoda Spółdzielni (...) w L. kwotę 1.967 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazał ściągnąć od pozwanej T. K. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwotę 2.087,04 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych z sum budżetowych Skarbu Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie przydziału lokalu użytkowego z dnia 1 sierpnia 1995 roku dokonanego przez Spółdzielnię (...) w L. pozwana T. K. uzyskała prawo do zajmowania lokalu użytkowego nr (...) położonego przy ul. (...) w L. o łącznej powierzchni użytkowej 126,30 m⁽²⁾, należącego do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni (...) w L.. W dniu 22 lipca 2011 roku na mocy umowy przeniesienia własności lokalu doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni użytkowej 126,30 m⁽²⁾, położonego w piwnicy i na parterze w budynku nr (...) przy ulicy (...) w L. z własnością którego związany jest udział wynoszący 12630/29020 części we współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i taki sam udział we współwłasności działki (...) o powierzchni 0,0203 ha.

Ponadto na mocy umowy przeniesienia własności lokalu z dnia 6 grudnia 2011 roku doszło do ustanowienia na rzecz pozwanej T. K. odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w L., znajdującego się w zasobach Spółdzielni (...) w L..

W dniu 30 grudnia 2011 roku Wspólnota Mieszkaniowa K. (...) poinformowała powodową Spółdzielnię o powstaniu tzw. małej wspólnoty właścicieli lokali użytkowych oraz o tym, że do czasu wykonania dla każdego z właścicieli indywidualnego opomiarowania zużycia mediów część czynności zarządu powinna być wykonywana przez Spółdzielnię na podstawie odrębnej umowy o zarządzanie nieruchomością.

Pismem z dnia 3 lutego 2012 roku właściciele lokali Wspólnoty Lokalowej (...) w L. poinformowali stronę powodową o powstaniu Wspólnoty oraz o tym, że uchwałą nr (...) wspólnota zdecydowała o tymczasowym zaniechaniu wpłat na fundusz remontowy począwszy od miesiąca lutego 2012 roku do dnia faktycznego przejęcia zarządu.

Pozwana pomimo tego, iż od dnia 22 lipca 2011 roku była właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w L., jako osoba faktycznie korzystająca z przedmiotowego lokalu i go zajmująca w okresie objętym pozwem, obowiązana była uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji wyżej wymienionego mieszkania poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat eksploatacyjnych, w skład których wchodziły koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni na podstawie § 62 ust. 5 statutu powodowej spółdzielni, regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody z

dnia 28 listopada 2011 roku. Powodowa Spółdzielnia (...) w L. w okresie objętym pozwem poniosła rzeczywiste koszty związane z dostarczeniem mediów do należącego do pozwanej T. K. lokalu przy ul. (...) w łącznej kwocie 6.851,17 zł, z czego tytułem dostawy:

- energii cieplnej na cele ogrzewania w kwocie 5.760,22 zł,
- energii elektrycznej do oświetlenia zewnętrznego budynków i zużytej na potrzeby studia telewizyjnego w kwocie 96,18 zł,
- zimnej wody w kwocie 994,77 zł.

Pozwana T. K. dokonała wpłaty kwoty 613,94 zł tytułem zużycia wody.

Energia ciepła w okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 25 kwietnia 2013 roku była dostarczana do budynku przy ul. (...) na podstawie umowy kompleksowej dostarczania ciepła nr (...) zawartej pomiędzy (...) UNIA a (...). W okresie od 1 stycznia 2012 roku do dnia 24 kwietnia 2012 roku budynek przy ul. (...) w L. nie posiadał instalacji c.o. pozwalających na jego oddzielne opomiarowanie. Odrębne opomiarowanie budynku znajdującego się przy ul. (...) oraz przy ul. (...) wymagało przebudowy sieci ciepłowniczej i instalacji właściwych urządzeń pomiarowych z uwzględnieniem charakterystyki energetycznej budynków. Obie Wspólnoty mogły zawrzeć umowy z przedsiębiorstwem dostarczającym ciepło dotyczące odrębnego opomiarowania zużytej energii dopiero po przebudowie sieci i instalacji właściwych urządzeń pomiarowych.

Z uwagi na to, że w okresie objętym pozwem powodowa Spółdzielnia nie miała zawartej umowy umożliwiającej odrębne opomiarowanie lokalu przy ul. (...) w L., która regulowałaby zasady rozliczania kosztów energii cieplnej, do obliczenia wysokości kosztu zużytej energii posłużono się postanowieniami wynikającymi z „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody w Spółdzielni (...) w L.”, który stanowił załącznik do uchwały nr (...) Rady Nadzorczej (...) UNIA z dnia 28 listopada 2011 roku.

Zgodnie z rozdziałem V w/w Regulaminu w budynkach objętych zindywidualizowanym lub uproszczonym systemem rozliczeń, gdzie funkcjonuje wspólne opomiarowanie energii cieplnej dla grupy lokali mieszkalnych i użytkowych, całość kosztów stałych i zmiennych ogrzewania rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdej grupy lokali. W budynkach, w których funkcjonuje odrębne opomiarowanie grupy lokali mieszkalnych i użytkowych wielkość kosztów przypadających na poszczególne grupy lokali określa się bezpośrednio ze wskazań tych urządzeń.

Powierzchnia grzewcza lokali przy ul. (...) stanowiła 12,65 % powierzchni ogrzewanej za pomocą węzła grupowego przy ul. (...), zaś powierzchnia lokalu należącego do pozwanej T. K. stanowiła 43,52 % powierzchni grzewczej lokali przy ul. (...). Powodowa Spółdzielnia obciążyła pozwaną T. K. wyłącznie kosztami ogrzewania lokalu przy ul. (...). Pozwanej nie naliczono żadnych kosztów energii cieplnej związanych z dostawą ciepłej wody. W odniesieniu do pomiaru zużytej energii elektrycznej, jej koszty dla budynku przy ul. (...) były księgowane na koncie (...) K(...). W fakturze VAT nr (...) wystawionej przez powodową Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2012 roku do 24 kwietnia 2012 roku ustalono jej koszt na 112,74 zł, w sytuacji gdy pozwana powinna być obciążona kwotą 96,18 zł.

W odniesieniu zaś do kosztów zużytej zimnej wody zostały one naliczone przez powodową Spółdzielnię w oparciu o obowiązujące regulaminy, tj. Regulamin gospodarki zasobem mieszkaniowym Spółdzielni (...)w L. z dnia 20 grudnia 2010 roku oraz na podstawie Regulaminu rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach Spółdzielni oraz użytkownika indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę (...) UNIA w L. z dnia 5 września 2011 roku. W okresie od grudnia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku powodowa Spółdzielnia nie miała możliwości dokonania odczytu wodomierza nr (...) zainstalowanego w lokalu przy ul. (...) należącego do pozwanej T. K., gdyż pozwana nie przekazywała informacji o zużyciu wody w przedmiotowym lokalu. Powodowa Spółdzielnia dokonała naliczenia

średniego zużycia wody oraz niedoborów wody zgodnie z obowiązującymi regulaminami na podstawie wyliczenia średniego zużycia wody oraz niedoborów wody.

Mimo wezwania pozwanej T. K. do dobrowolnej zapłaty należności, pozwana do dnia wniesienia pozwu nie uregulowała należności dochodzonej pozwem.

Pismem z dnia 6 marca 2013 roku pozwana T. K. złożyła wobec powodowej Spółdzielni oświadczenie o potrąceniu wierzytelności, w którym oświadczyła, iż potrąca w części wierzytelność przysługującą jej z tytułu świadczonych przez nią nienależnie odpisów na fundusz remontowy w okresie od 31 lipca 2007 roku do 31 marca 2012 roku z wierzytelnościami strony powodowej potwierdzonymi dokumentami stanowiącymi dowody księgowe rzeczywiście poniesionych przez powódkę kosztów dostarczonego c.o. i zimnej wody oraz fakturami źródłowymi wystawionymi przez dostawców w/w mediów.

W dniu 8 kwietnia 2014 roku zarzut potrącenia został sprecyzowany do kwoty 8.694 zł z tytułu uiszczanych przez pozwaną opłat na fundusz remontowy powodowej spółdzielni za okres od 31 lipca 2007 roku do 1 marca 2012 roku.

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w Spółdzielni (...) w L. nr (...) z dnia 21 marca 2004 roku utworzono fundusz remontowy dla zasobów mieszkaniowych, garaży i lokali użytkowych. Odpisy na fundusz remontowy były naliczane pozwanej T. K. jako jeden ze składników opłat eksploatacyjnych. W okresie od 31 lipca 2007 roku do 1 marca 2012 roku stawka odpisów na fundusz remontowy w osiedlu (...), w którym znajdują się budynki K. (...) i (...), wynosiła 0,75 zł netto za m⁽²⁾. W okresie od 1 sierpnia 2007 roku do 31 grudnia 2011 roku w opłatach eksploatacyjnych lokalu przy ul. (...) naliczono odpis na fundusz remontowy w kwocie 6.136,82 zł, a w okresie od 1 sierpnia 2007 roku do 1 marca 2012 roku w opłatach eksploatacyjnych dla lokalu przy ul. (...) odpowiednio kwotę 2.501,28 zł, co dało łącznie kwotę 8.638,09 zł.

Po poinformowaniu Spółdzielni o powstaniu tzw. małej wspólnoty przy ul. (...) zaniechano naliczania odpisów na fundusz remontowy. Ponadto w 2012 roku z funduszu remontowego nieruchomości przy ul. (...) nie wydatkowano środków, co wynika z zapisów na koncie (...). W przypadku nieruchomości położonej przy ul. (...) po dniu 3 lutego 2012 roku, a więc po poinformowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej o powstaniu wspólnoty przy ul. (...) naliczony został odpis za 1 miesiąc, tj. marzec 2012. Fundusz remontowy (...) obciążono w marcu 2012 roku kwotą 1.230,38 zł z tytułu wymiany wodomierzy, co potwierdza zapis na koncie (...). Naliczenia opłat eksploatacyjnych były księgowane na jednym koncie rozrachunkowym, na którym ewidencjonowano również rozliczenia kosztów dostawy mediów oraz wpłaty dokonywane przez pozwaną. Na koncie tym nie księgowano wydatków na fundusz remontowy. Do 31 grudnia 2008 roku fundusz remontowy był ewidencjonowany w księgach rachunkowych Spółdzielni na kontach księgowych utworzonych dla poszczególnych osiedli a nie dla poszczególnych nieruchomości.

Sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych od 31 lipca 2007 roku do 31 grudnia 2008 roku był niezgodny z nowelą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie w dniu 31 lipca 2007 roku i dotyczyła m. in. sposobu ewidencji środków gromadzonych na funduszu remontowym spółdzielni. Powodowa Spółdzielnia dopiero 1 stycznia 2009 roku dostosowała plan kont do obowiązujących przepisów. Środki finansowe, jakie uzyskiwała Spółdzielnia z części wpłat przeznaczonych na fundusz remontowy, były wydatkowane w okresie od 31 lipca 2007 roku do 1 marca 2012 roku na bieżącą konserwację, remonty oraz na pokrycie niedoborów (...). Na podstawie zapisów w dokumentacji księgowej nie można stwierdzić, jaka kwota z funduszu remontowego w w/w okresie została zaksięgowana tytułem kosztów poniesionych na potrzeby nieruchomości przy ul. (...), a jaka zarachowana na potrzeby nieruchomości przy ul. (...), a co za tym idzie nie można było obliczyć kwoty, jaka była wydatkowana przez powodową Spółdzielnię ze środków zarachowanych tytułem funduszu remontowego wnoszonego w opłatach eksploatacyjnych dla poszczególnych lokali. Powyższe uniemożliwia wyliczenie salda rozliczeń pomiędzy powódką a pozwaną z tytułu funduszu remontowego za okres od 31 lipca 2007 roku do 1 marca 2012 roku, a tym samym uniemożliwia stwierdzenie, czy pozwana posiada nadpłatę z tytułu funduszu remontowego dla nieruchomości przy ul. (...) w L..

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny, podkreślając znaczenie wywołanej opinii biegłej z zakresu ekonomii, finansów, księgowości, rachunkowości, zarządzania i spraw pracowniczych I. P.. W ocenie Sądu Rejonowego strona pozwana nie zdołała skutecznie zakwestionować tej opinii z punktu widzenia wiarygodności i logiki wysuwanych wniosków.

Sąd Rejonowy pominął wniosek dowodowy pełnomocnika pozwanej T. K. o wystąpienie z żądaniem dostarczenia do akt historii operacji rachunku nr (...) prowadzonego w Banku (...) S. A. Oddział w L. za okres od 31 lipca 2007 roku do 1 marca 2012 roku na okoliczność ustalenia łącznej kwoty wpłat pozwanej na poczet opłat eksploatacyjnych przedmiotowego lokalu, w tym na poczet funduszu remontowego w okresie od 31 lipca 2007 roku do 1 marca 2012 roku, gdyż z dniem 1 stycznia 2013 roku upłynął pięcioletni okres nakładający na powodową Spółdzielnię obowiązek przechowywania dokumentów dotyczących ewidencjonowania środków wpłaconych na fundusz remontowy obu nieruchomości należących do pozwanej. W związku z powyższym niemożliwe byłoby ustalenie salda początkowego naliczania opłat z tytułu funduszu remontowego za okres od 31 lipca 2007 roku do 1 marca 2012 roku, a tym samym ustalenie, czy pozwana posiada nadpłatę w tym zakresie. W ocenie Sądu Rejonowego to na pozwanej ciążył obowiązek przechowywania tych dokumentów przez okres 5 lat liczony od 1 stycznia roku obrachunkowego następującego po roku, którego dane dotyczą. W związku z powyższym, nawet pomimo dostarczenia historii operacji rachunku bankowego, nie ma możliwości ustalenia, w jaki sposób były wydatkowane środki zgromadzone na funduszu remontowym obu nieruchomości, a co za tym idzie, uniemożliwiło to stwierdzenie, czy pozwana posiada nadpłatę z tytułu funduszu remontowego dla nieruchomości przy ul. (...) w L..

Sąd Rejonowy oddalił również wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków S. K. i E. P. na okoliczność uniemożliwienia odrębnego opomiarowania dostaw c.o. do lokali pozwanej w okresie od maja 2012 roku do września 2013 roku. Przedmiotem niniejszej sprawy nie jest ustalenie, czy pozwana mogła dokonać odrębnego opomiarowania lokali, ale ustalenie, czy pozwana posiada zaległość wobec strony powodowej między innymi z tytułu rozliczenia dostaw c.o. za okres wskazany w pozwie. Bezspornym przy tym był brak odrębnego opomiarowania dostaw c.o. do lokali pozwanej w okresie od maja 2012 roku do września 2013 roku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne do kwoty 6.619,78 zł.

Pozwana T. K., jako osoba faktycznie korzystająca z przedmiotowego lokalu użytkowego i go zajmująca w okresie objętym pozwem, obowiązana była uczestniczyć w pokrywaniu rzeczywistych kosztów eksploatacji wyżej wymienionego lokalu poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat eksploatacyjnych, w skład których wchodziły: koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), koszty dostawy zimnej wody oraz koszty dostawy energii elektrycznej.

Bezsporne było, że Spółdzielnia w okresie wskazanym w pozwie nie zawarła porozumienia z pozwaną w sprawie sposobu rozliczania mediów dostarczanych do Wspólnoty Mieszkaniowej K. (...). Z uwagi na powyższe do wzajemnych rozliczeń pomiędzy stronami miały zastosowanie regulaminy rozliczania centralnego ogrzewania i wody obowiązujące w Spółdzielni (...) w L..

Pełnomocnik strony pozwanej na rozprawie w dniu 5 maja 2015 roku oświadczył, że nie kwestionuje ustalonej przez biegłą wysokości kosztów dostaw energii cieplnej na kwotę 5.760,22 zł oraz kwot wyliczonych przez biegłą tytułem poniesionych kosztów zużycia zimnej wody za okres wskazany w pozwie, zaś nie zgodził się z wyliczeniem biegłego dotyczącym kosztów dostarczonej energii elektrycznej z uwagi na to, że pozwana nie korzystała z oświetlenia zewnętrznego.

Sporna zaś przede wszystkim pozostawała skuteczność potrącenia dokonanego przez pozwaną mającej jej przysługiwać kwoty 8.694 zł z tytułu uiszczanych opłat na fundusz remontowy za okres od 31 lipca 2007 roku do 1 marca 2012 roku w tworzonych nieruchomościach przy ul. (...) w L..

Zgodnie z art. 4 ust. 1 oraz ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 roku, Nr 119, poz. 1116, ze zm.) 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. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości: ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 cyt. ustawy oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 cyt. ustawy; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Na podstawie art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4 ustawy, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Zgodnie z art. 26 § 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. W myśl zaś art. 26 § 2 w/w ustawy właściciele lokali są 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.

Na podstawie tych przepisów Sąd Rejonowy uznał żądanie powoda zapłaty przedmiotowych opłat eksploatacyjnych za zasadne.

Sąd Rejonowy uznał także za nieskuteczny podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia.

Zgodnie z art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.

Strona pozwana nie wykazała powstania po swojej stronie wierzytelności z tytułu dokonanych wpłat na fundusze remontowe tworzone dla nieruchomości przy ul. (...) w L.. T. K. nie przedstawiła dowodów wpłat na poczet funduszu remontowego. Ze względu na sposób prowadzenia ewidencji księgowej przez powodową Spółdzielnię nie można zaś obliczyć kwoty, jaka była wydatkowana przez powodową spółdzielnię ze środków zarachowanych tytułem funduszu remontowego wnoszonego w opłatach eksploatacyjnych dla poszczególnych lokali. Uniemożliwiło to dokonanie wyczenia salda rozliczeń pomiędzy powodką a pozwaną z tytułu funduszu remontowego za okres od 31 lipca 2007 roku do 1 marca 2012 roku, a tym samym stwierdzenie, czy pozwana posiada nadpłatę z tego tytułu. Wobec tego pozwana nie wykazała istnienia wierzytelności wobec strony powodowej, która mogłaby być potrącona z wierzytelnością dochodzoną w niniejszym procesie.

Z ustaleń dokonanych na podstawie opinii biegłego wynika, że powodowa Spółdzielnia poniosła koszty związane z dostarczeniem mediów do należącego do pozwanej T. K. lokalu użytkowego przy ul. (...) w L. w łącznej kwocie 6.851,17 zł, a pozwana dokonała jedynie wpłaty kwoty 613,94 zł tytułem zużycia wody. Do zapłaty pozostała należność główna w kwocie 6.237,23 zł, od której odsetki na dzień 22 maja 2013 roku wynoszą 385,77 zł.

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy oddalił żądanie powoda ponad kwotę 6.237,23 zł z tytułu należności głównej, zaś z tytułu odsetek za opóźnienie zasądził kwotę żadaną w pozwie, tj. 382,55 zł a nie kwotę 385,77 zł ustaloną przez biegłą, wskazując, że jest w tym zakresie związany żądaniem pozwu.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Powództwo zostało uwzględnione prawie w całości, a zatem pozwana powinna zwrócić powodowi w całości koszty procesu obejmujące: wynagrodzenie pełnomocnika – radcy prawnego w kwocie 1.200 zł odpowiadającej stawce określonej w § 6 pkt 4) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490), opłatę od pozwu w kwocie 250 zł, kwotę 500 zł zaliczki wydatkowanej na wynagrodzenie biegłej oraz opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Pozwana T. K. jako przegrywająca proces zobowiązana jest też ponieść w całości wydatki, które zostały tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa na poczet wynagrodzenia biegłej (art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025).

*

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła pozwana T. K., zaskarżając wyrok w całości i domagając się jego zmiany przez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania w związku z nierozpoznaniem istoty sprawy, a także zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwana wniosła również o dopuszczenie w postępowaniu odwoławczym dowodów niezasadnie pominiętych przez Sąd Rejonowy, a mianowicie z zeznań świadków S. K. i E. P., dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, dopuszczenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, ale niezasadnie pominiętych przez Sąd pierwszej instancji.

Pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

I. mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie:

1) naruszenie art. 4 ust. 1 w zw. art. 1 ust. 5 oraz art. 4 ust. 4¹ pkt 1 i art. 4 ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie jako podstawy rozstrzygnięcia w stanie faktycznym sprawy, a także błędne zastosowanie aktów wewnątrzspółdzielczych powodowej Spółdzielni,

2) naruszenie art. 753 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 460 § 1 k.c. oraz art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w zw. z art. 6, art. 13 ust. 1, art. 14 i art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i art. 5 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niezastosowanie,

3) naruszenie art. 754 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niezastosowanie, w sytuacji, gdy powód działał wbrew wiadomej mu woli osoby pozwanej, stawiając ją w sytuacji przymusu odbioru bliżej nieoznaczonej ilości ciepła i innych mediów, w terminach i na zasadach nie uzgodnionych z pozwaną żadną umową oraz nie uwzględniających rzeczywistych potrzeb pozwanej w tym zakresie, przy jednoczesnym braku zgody powoda na odrębne opomiarowanie budynku K. (...) (odrębny układ pomiarowo rozliczeniowy c.o. montowany w wymiennikowni stanowiącej zasoby powoda), aż do września 2013 roku,

4) naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 1, art. 4 ust. 4¹ pkt 2 oraz art. 6 ust. 3 w zw. z art. 26 § 1 i § 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 498 § 1 i § 2 i art. 499 k.c. w zw. z art. 405 k.c. w zw. z 410 k.c. oraz w świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 roku, sygn. akt K 60/13, poprzez ich błędną wykładnię i niezastosowanie w ustalonym stanie faktycznym sprawy,

5) art. 65 k.c. w zw. z uchwałą nr (...) Wspólnoty K. (...) oraz pismem pozwanej z dnia 23 lipca 2012 roku w przedmiocie żądania wyrażenia przez powoda zgody na umożliwienie odrębnego opomiarowania c.o. nieruchomości pozwanej oraz w zw. z art. 26 § 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 6, art. 13 ust. 1, art. 14 i art. 19 ustawy o własności lokali oraz art. 5 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niezastosowanie,

II. naruszenie przepisów prawa procesowego:

1) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia nie wyjaśniającego dostatecznie podstawy prawnej wyroku oraz nie wskazującego dowodów, na których oparł się sąd orzekający, a które pozostawałyby w logicznym związku z ustalonymi faktami,

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę przydatności i mocy dowodowej opinii biegłego, aktów wewnątrzspółdzielczych, faktów powstania tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej w budynku przy ul. (...) w L. oraz wspólnoty mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w L., a tym samym ustania tam reżimu zarządu spółdzielczego, faktu, że budynek przy ul. (...) w L. nie stanowi mienia spółdzielni od chwili wyodrębnienia tam wszystkich lokali, faktu, że strony nie zawarły żadnej umowy o zarząd nieruchomością, w której usytuowany jest lokal pozwanej,

3) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 322 k.p.c. poprzez uznanie, że powódka przedstawiając nieprawidłowo wystawiane faktury i akty wewnątrzspółdzielcze udowodniła swe roszczenia co do wysokości,

4) art. 229 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, że strona pozwana, nie kwestionując ewidentnej poprawności matematycznego wyliczenia kosztów c.o. przez biegłą w oparciu o zastosowane przezeń kryterium ceny ogrzania 1 m² p. u. lokalu w zasobach spółdzielni, rzekomo przyznała procesowo, że są to rzeczywiście poniesione przez powódkę koszty eksploatacji (ogrzania) lokalu pozwanej,

5) art. 217 § 3 k.p.c. i art. 207 § 6 k.p.c., skutkujące naruszeniem zasady kontrydiktoryjności oraz nierozpoznanie istoty sprawy poprzez niezasadne pominięcie dowodów zgłoszonych przez pozwaną, wskazanych wyżej w apelacji, jak też wniosku dowodowego o zobowiązanie powoda do złożenia historii rachunku bankowego na okoliczność uiszczania przez pozwaną kwot na fundusz remontowy w okresie 31 lipca 2007 roku – 1 marca 2012 roku, niezastosowanie rygoru pominięcia spóźnionych dowodów powoda w postaci faktur za dostawę mediów dotyczących pozwanej T. K.,

III. błędy w ustaleniach faktycznych oraz sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że pozwana jako osoba faktycznie korzystająca z lokalu była zobowiązana uczestniczyć w kosztach jego eksploatacji na podstawie statutu spółdzielni oraz innych aktów wewnątrzspółdzielczych, powodowa spółdzielnia poniosła koszty dostawy mediów w wysokości wskazanej przez Sąd Rejonowy, a energia cieplna była dostarczana do budynku K.(...) na podstawie umowy zawartej przez powoda z (...), przy czym z uwagi na brak odrębnego opomiarowania do obliczenia kosztu jej zużycia posłużono się odpowiednim regulaminem wewnątrzspółdzielczym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest zasadna w nieznaczej części i z innych przyczyn niż w niej podniesione.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że nie zachodziły podstawy do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, określone w art. 386 § 2 i § 4 k.p.c. Sąd Rejonowy rozpoznał istotę sporu. Nie zaistniała nieważność postępowania. Ewentualne błędy w ustaleniach faktycznych i w ocenie prawnej ustalonego stanu faktycznego mogłyby zatem prowadzić co najwyżej do odpowiedniej zmiany zaskarżonego wyroku.

W zakresie ustaleń istotnych a zarazem wystarczających dla rozstrzygnięcia o zasadności roszczeń powoda dochodzonych w niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c.

Podkreślić przy tym należy – odnosząc się do zarzutów apelacji – że w części skarżąca kwestionując prawidłowość ustaleń faktycznych powołuje się na okoliczności, które nie zostały w sposób klarowny przez Sąd Rejonowy ustalone, ale w istocie nie należały do okoliczności spornych, a tylko Sąd Rejonowy nie uznał je za mające istotne znaczenie dla wyniku procesu. Nie jest to bynajmniej równoznaczne z tym, że Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny w sposób sprzeczny ze zgromadzonymi dowodami, czy też wręcz nie przeprowadził dowodów z określonych dokumentów, dołączonych przez pozwaną do apelacji. W praktyce postępowania cywilnego najczęściej sądy pierwszej instancji nie dopuszczają odrębnym postanowieniem dowodu z dokumentów składanych przez strony w toku procesu i uwzględniają je przy wyrokowaniu, co jest równoznaczne z przeprowadzeniem dowodu z tych dokumentów. Postanowienie dowodowe w zakresie takich dokumentów zostaje wydane wówczas, gdy sąd odmawia dopuszczenia dowodu z określonych dokumentów bądź postanawia pominąć określone dowody jako spóźnione.

Tym samym należy uznać, że co do zasady Sąd Rejonowy, nie negując mocy dowodowej dokumentów przedstawionych przez pozwaną, przeprowadził dowód z tych dokumentów i żądanie przeprowadzenia tego dowodu przez Sąd Odwoławczy jest zbędne.

Na rozprawie w dniu 5 maja 2015 roku Sąd Rejonowy oddalił wnioski dowodowe pozwanej w zakresie 3 dowodów:

- a) dowodu z zeznań E. P. i S. K.,
- b) dowodu z 3 dokumentów uzyskanych od Wspólnoty (...) (protokołu pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku przy ul. (...) oraz pisma (...) z 21 maja 2012 roku i pisma pozwanej 23 lipca 2012 roku).

Pozwana w tym zakresie nie zgłosiła zastrzeżenia do protokołu na podstawie art. 162 k.p.c., a zatem utraciła możliwość skutecznego powołania się na uchybienie Sądu Rejonowego mające polegać na nieprzeprowadzeniu tych dowodów (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 2013 roku, sygn. I CSK 713/12, Lex nr 1391108). Dodać jedynie należy, że okoliczność, iż w okresie objętym żądaniem pozwu powodowa Spółdzielnia nie porozumiała się ze współwłaścicielami nieruchomości położonych przy ul. (...) co do odpowiedniej przebudowy urządzeń ciepłowniczych umożliwiających ich odrębne opomiarowanie, jest bezsporna. Znaczenie tej okoliczności zostanie zaś omówione przy ocenie prawnej stanu faktycznego sprawy.

Na rozprawie w dniu 5 maja 2015 roku Sąd Rejonowy oddalił również wniosek dowodowy pozwanej o zobowiązanie powoda do złożenia historii rachunku bankowego na okoliczność uiszczenia przez pozwaną kwot na fundusz remontowy w okresie 31 lipca 2007 roku – 1 marca 2012 roku i tylko co do tej decyzji procesowej złożono zastrzeżenie na podstawie art. 162 k.p.c. (k. 492). Okoliczność ta jednak po pierwsze mogła zostać uznana za bezsporną, a co najmniej za przyznaną, gdyż strona powodowa nie twierdziła, że istniały po stronie pozwanej zaległości w tym zakresie i brak jest o tym mowy w umowach przenoszących na pozwaną własność wyodrębnianych lokali użytkowych. Ostatecznie ta kwestia faktyczna nie miała wpływu na wynik procesu, gdyż w ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstawy materialnoprawnej roszczenia pozwanej o zwrot wpłat na fundusz remontowy w części niewykorzystanej na remonty nieruchomości, w których znajdowały się lokale pozwanej, co zostanie szerzej omówione w dalszej części uzasadnienia.

Sąd Rejonowy nie rozstrzygnął natomiast w ogóle wniosku dowodowego o przesłuchanie stron, zawartego już w sprzeczności od nakazu zapłaty. Dowód ten ma jednak charakter wyłącznie subsydiarny (art. 299 k.p.c.) i należałoby go przeprowadzić wówczas, gdyby niewyjaśnione pozostawały fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a tak w ocenie Sądu Okręgowego nie jest – z przyczyn natury prawnej omówionych w dalszej części uzasadnienia.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosków dowodowych ponowionych w apelacji pozwanej.

Sąd Rejonowy słusznie nie zastosował rygoru pominięcia dowodów w postaci wystawionych przez powoda faktur dotyczących dochodzonych należności. Należy zwrócić uwagę, że już w pozwie powód wskazał jednoznacznie, z jakich dowodów (dokumentów) wywodzi swoje roszczenie i że są to dokumenty objęte jego wnioskami dowodowymi,

stanowiące załączniki do pozwu. Wobec tego należało przyjąć, że powód dołączając do pozwu zamiast tych dokumentów dokumenty dotyczące innej osoby, niewymienione w pozwie, popełnił jedynie omyłkę, którą usunął niezwłocznie, gdy ze sprzeciwu zorientował się, że takowa omyłka zaistniała. Nie może ona zostać utożsamiona ze spóźnionym zgłoszeniem tych dowodów w rozumieniu art. 207 § 6 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c.

Jeżeli chodzi o zarzut błędu w ustaleniach faktycznych oraz sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, to w istocie dotyczy on oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego. Sąd Rejonowy bowiem nieprawidłowo zawarł w ustaleniach faktycznych wypowiedzi, które nie są stwierdzeniem zaistnienia określonych faktów (zdarzeń), a dotyczą zobowiązania pozwanej do pokrycia kosztów eksploatacji jej lokalu i podstawy prawnej tego zobowiązania. Co najwyżej można stwierdzić, że jest to przytoczenie stanowiska strony powodowej uzasadniającego naliczenie określonych należności wobec pozwanej. Kwestia jego prawidłowości należy jednak do sfery ocen prawnych.

Podobnie w sferze faktów mieści się jedynie ustalenie, że w spornym okresie media były dostarczane do nieruchomości przy ul. (...), jakie wydatki w związku z tym powodowa spółdzielnia poniosła i przy ich rozliczeniu na powierzchnię nieruchomości i lokali, jaka kwota przypada z tego tytułu na pozwaną. Sama pozwana w apelacji wyraźnie przy tym akcentuje, że nie kwestionuje rachunkowej poprawności tej operacji, skorygowanej w oparciu o opinię biegłej I. P.. To zaś, czy istnieje podstawa prawna uzasadniająca żądanie zwrotu przez pozwaną powodowi tych wydatków, wyliczonych według metody przyjętej przez biegłą, należy już do sfery oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego.

W świetle tego rozumowania zawarte w apelacji zarzuty naruszenia art. 232 k.p.c., art. 229 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. są chybione, gdyż istotą sporu w niniejszej sprawie nie jest to, czy strona powodowa poniosła określone wydatki związane z dostawą mediów do nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), ale czy może domagać się od pozwanej zapłaty części tych wydatków przypadających na jej lokal (w odniesieniu do energii cieplnej – w oparciu o rachunkowe rozliczenie ich pomiędzy nieruchomości i lokale według powierzchni grzewczej, w odniesieniu do energii elektrycznej związanej z oświetleniem zewnętrznym i wewnętrznym studium telewizyjnym – w oparciu o rachunkowe rozliczenie ich według powierzchni lokali i liczbę gniazdek telewizyjnych, w przypadku zimnej wody – w oparciu o rozliczenie według średniego zużycia wody i niedoborów). Niewątpliwie jest, że takie wydatki powodowa spółdzielnia poniosła (zapłaciła określone należności dostawcom mediów), a pozwana nie kwestionowała też poprawności danych przyjętych do rozliczeń, zweryfikowanych przez biegłą (np. powierzchni lokali), a jedynie kwestionowała samą zasadność żądania przez powoda od pozwanej udziału w tych wydatkach oraz poprawność prawną (a nie rachunkową) przyjętej metody ich rozliczenia (ustalenia części przypadającej na pozwaną). Są to zagadnienia, które również należy zaliczyć do oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego.

Sąd Rejonowy nie stosował zaś w sprawie art. 322 k.p.c.

Z kolei art. 6 k.c. jest przepisem normującym zasady rozkładu ciężaru dowodów. Błędne jest zarzucanie naruszenia tego przepisu w sytuacji, gdy zdaniem apelującej określone fakty zostały nieprawidłowo uznane za udowodnione. Norma ta zostałaby naruszona wówczas, gdyby Sąd Rejonowy nieprawidłowo przyjął, kogo obciążał ciężar dowodu co do oznaczonej okoliczności.

Reasumując powyższe rozważania należy stwierdzić, że istotą sporu w niniejszej sprawie było:

1. to, czy istnieje i jaka podstawa prawna dochodzenia przez powoda od pozwanej roszczeń z tytułu wydatków związanych z dostarczaniem energii cieplnej, energii elektrycznej i zimnej wody,
2. jeżeli tak, to w jaki sposób wydatki te powinny zostać rozliczone jako przypadające na lokal pozwanej,
3. czy potrącenie dokonane przez pozwaną było skuteczne, a w szczególności, czy istnieje wiarygodność przedstawiona przez pozwaną do potrącenia.

Za bezsporne należy uznać to, że doszło do wyodrębnienia wszystkich lokali w budynku położonym w L. przy ul. (...), tj. trzech lokali użytkowych, co nastąpiło z dniem 27 lipca 2011 roku (data wpisu odrębnej własności lokali, por. art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w zw. z art. 29 u.k.w.ih.).

Z mocy art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, po wyodrębnieniu ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Oznacza to, że z tą chwilą spółdzielnia mieszkaniowa utraciła tytuł prawny do zarządu taką nieruchomością, a zarząd nią powinien być sprawowany zgodnie z ustawą o własności lokali. Słusznie zatem apelująca wskazuje, że nie było żadnych podstaw do stosowania w relacjach pomiędzy powodem a pozwaną po tej dacie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także innych aktów wewnątrzspółdzielczych (statutu, regulaminów itp.).

Bezsporne również było to, że w okresie, kiedy powstały po stronie spółdzielni wydatki związane z dostarczaniem określonych mediów, powodowej spółdzielni nie łączyła żadna umowa z właścicielami lokali czy też Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...). Dodać należy, że do zarządu nieruchomością wspólną położoną w L. przy ul. (...) zastosowanie znajdowały przepisy k.c. i k.p.c. o współwłasności, gdyż liczba wszystkich lokali była mniejsza niż 7 (por. art. 19 ustawy o własności lokali). Sytuację taką określa się jako tzw. małą wspólnotę mieszkaniową, która jako ułomna osoba prawna istnieje również w takim przypadku (por. art. 6 ustawy o własności lokali). Wobec powyższego jedyną możliwą podstawą prawną roszczeń powodowej spółdzielni dochodzonych w niniejszym procesie mogły być przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (jak słusznie wywodzi apelująca).

Zgodnie z art. 753 § 1 i § 2 k.c. prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien w miarę możliwości zawiadomić o tym osobę, której sprawę prowadzi, i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jej zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki osoba ta nie będzie mogła sama się nią zająć. Z czynności swych prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. Jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy. Dodać też należy, że zgodnie z art. 754 k.c. kto prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego.

W przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), już w dniu 28 grudnia 2011 roku właściciele wszystkich lokali zwrócili się do powodowej Spółdzielni o przedstawienie określonych danych i dokumentów, jak również wskazywali, że zarząd nieruchomością Spółdzielnia może sprawować na podstawie odpowiedniej umowy, a do tego czasu stosuje się przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (k. 73). W dniu 30 listopada 2011 roku zaś właściciele tych 3 lokali podjęli uchwałę o sprawowaniu bezpośredniego zarządu nieruchomością przez współwłaścicieli od dnia 1 stycznia 2012 roku (k. 73v). W odpowiedzi powód oświadczył, że sukcesywnie będzie przekazywał żądane dokumenty, nie jest zainteresowany dalszym sprawowaniem zarządu nieruchomością, a konieczność wykonywania pewnych czynności w tym zakresie może wynikać z braku odrębnego opomiarowania części mediów (pismo z 10 stycznia 2012 roku – k. 89).

W następstwie tego powodowa spółdzielnia nadal wykonywała czynności związane z dostarczaniem do tej nieruchomości mediów (c.o., zimnej wody, energii elektrycznej w zakresie wyżej wskazanym) i wystawiała faktury, dokonując rozliczenia tych mediów według powierzchni budynków i lokali, do których te media były dostarczane (oraz liczby gniazdek telewizyjnych), przy czym rozliczenia te były dokonywane zgodnie z aktami wewnątrzspółdzielczymi (wezwanie do zapłaty, zestawienie faktur i poszczególne faktury – k. 132-150). Pozwana nie uiszczała należności w tym zakresie, uważając te należności za nienależycie udokumentowane, kwestionując również nieuzasadnione różnicowanie opłat za media pomiędzy różne lokale, podnosząc formalną wadliwość faktur i wskazując na brak zgody Spółdzielni na odrębne opomiarowanie (co dotyczyło c. o.) – vide pismo z dnia 16 stycznia 2013 roku z k. 92. Dodać należy, że pomimo niezawarcia przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) i właścicieli poszczególnych lokali z powodową Spółdzielnią umowy regulującej zasady dostarczania przedmiotowych mediów

do lokali i na nieruchomości wspólną oraz prowadzenia korespondencji z tym związanej, zarazem właściciele lokali sprzeciwiali się wstrzymaniu dostaw mediów do ich budynków, wskazując m. in. na ryzyko powstania szkody (pismo z dnia 7 marca 2012 roku – k. 192). Z dniem 24 kwietnia 2012 roku Wspólnota natomiast zrezygnowała z dostarczania jej energii elektrycznej (bezsporne). W tym miejscu należy dodać, że przedmiotem niniejszego procesu były wydatki z tytułu dostarczania mediów do budynku położonego przy ul. (...), a zatem dokumenty dotyczące nieruchomości przy ul. (...) nie mają dla wyniku procesu kluczowego znaczenia.

W tym stanie rzeczy absolutnie nie można przyjąć, aby powodowa spółdzielnia prowadziła sprawy tej Wspólnoty i właściciele lokali wbrew ich wiadomej woli, dostarczając przedmiotowe media (c.o., zimną wodę, energię elektryczną do dnia 24 kwietnia 2012 roku). Tak byłoby, gdyby Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) i właściciele lokali wyraźnie sprzeciwili się dostarczaniu mediów do tej nieruchomości i znajdujących się na niej lokali. Nie można uznać postępowania Spółdzielni za działanie wbrew wiadomej woli w rozumieniu art. 754 k.c. w sytuacji, w której strony nie potrafiły się porozumieć co do zasad zarządu w zakresie dostawy tych mediów, ale zarazem wspólnota mieszkaniowa i właściciele lokali wyraźnie oponowali co do zaprzestania dostarczania mediów, wskazując na ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą spółdzielni. Należy przy tym zauważyć, że gdy zażądali oni wstrzymania dostarczania energii elektrycznej, powodowa spółdzielnia postąpiła zgodnie z tym żądaniem i w niniejszym procesie nie dochodzi należności za okres po 24 kwietnia 2012 roku.

Nie można też przyjąć, że Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) mogła sama się wówczas w tym zakresie zająć zarządem, gdyż nie łączyły jej umowy z dostawcami mediów, a w zakresie c. o. nie istniało odrębne opomiarowanie energii cieplnej dostarczanej do tego budynku.

W kwestii odrębnego opomiarowania w zakresie energii cieplnej budynku przy ul. (...) należy zaś zwrócić uwagę, że z przedstawionych dokumentów wynika, że takie opomiarowanie wymagało od powodowej Spółdzielni zgody na wykonanie określonych prac w budynku przy ul. (...) i odpowiedniej partycypacji w tych kosztach przez Spółdzielnię (pismo z dnia 29 kwietnia 2013 roku – k. 115). W ocenie Sądu Okręgowego Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) (i właścicielom lokali w tym budynku) nie służyło zaś wobec powodowej Spółdzielni żadne roszczenie w zakresie przebudowy sieci ciepłowniczej umiejscowionej poza ich nieruchomością a na innej nieruchomości Spółdzielni. Tylko wówczas, gdyby powodowa Spółdzielnia uniemożliwiła im wykonanie takiego opomiarowania w obrębie nieruchomości przy ul. (...), można by mówić o bezprawności działania Spółdzielni i ewentualnie rozważać, jakie ma to znaczenie dla żądania przez powodową Spółdzielnię rozliczenia c. o. w oparciu o koszty wynikające z dotychczasowej umowy Spółdzielni z (...) oraz ich rozdziału pomiędzy poszczególne lokale. W sytuacji zaś, gdy konieczne w tym celu były prace wykraczające poza nieruchomość przy ul. (...), podstawą ich wykonania mogła być tylko umowa pomiędzy stronami i uzgodnienie przez strony jej istotnych postanowień. Brak takiej umowy nie może być podstawą do przyjęcia, że odmowa Spółdzielni przystania na żądanie wykonania tych prac czyni niezasadnym żądanie przez Spółdzielnię rozliczenia dostarczanej energii cieplnej. Również ewentualne wadliwości formalne faktur nie uzasadniały niezwrócenia przez pozwaną powodowi tego rodzaju wydatków w zakresie przypadającym na lokal pozwanej.

W konsekwencji roszczenie powodowej Spółdzielni miało swoją podstawę prawną w przywołanych wyżej przepisach o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia i do rozważenia pozostawał sposób ustalenia wysokości tych wydatków przypadających na lokal pozwanej.

Biegła I. P. w swojej opinii wskazała, że (...) (przedsiębiorstwo energetyczne) dostarczało energię ciepłą do budynku położonego przy ul. (...) w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 25 kwietnia 2013 roku na podstawie umowy nr (...) zawartej przez powodową Spółdzielnię z tym podmiotem. W tym okresie istniał tylko układ pomiarowo-rozliczeniowy na granicy dostawy ciepła w budynku przy ul. (...), a ciepło objęte tym układem pomiarowym było dostarczane do budynków przy ul. (...). Wprawdzie powodowa Spółdzielnia rozliczała koszty energii cieplnej zgodnie z aktem wewnątrzspółdzielczym, tj. Regulaminem rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody w Spółdzielni (...) w L., przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...) z dnia 28 listopada 2011 roku, ale przyjęty klucz podziałowy polegał na

ich rozdzieleniu pomiędzy poszczególne budynki i lokale według ich powierzchni grzewczej (k. 314-319). Opinia nie potwierdziła zarazem sugestii z pisma z dnia 16 stycznia 2013 roku (k. 92), jakoby te koszty miały być różnicowane z uwagi na status lokali.

Dodać w tym miejscu należy, że art. 45a ust. 8 pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 1059, ze zm.) przewiduje jak jedną z metod rozliczenia kosztów dostarczania ciepła powierzchnię lokali bądź kubaturę (jeżeli nie ma ciepłomierzy lub innych urządzeń wskaźnikowych).

Wobec tego, nawet odrzucając stosowanie w stosunku do nieruchomości przy ul. (...) aktów wewnątrzspółdzielczych, należałoby dokonać rozliczenia energii cieplnej według powierzchni budynków i lokali, do których było ono dostarczane. Jest to metoda jak najbardziej racjonalna i właściwa.

Sąd Okręgowy nie neguje tego, że po wykonaniu odrębnego opomiarowania i zawarciu odrębnej umowy z przedsiębiorstwem energetycznym właściciele lokali mogą ponosić niższe koszty energii cieplnej, przy czym niewątpliwie zależy to też od warunków atmosferycznych w danym sezonie grzewczym oraz od sposobu korzystania z ciepła przez właściciela danego lokalu (np. jego oszczędności). Nie istniał jednak inny sposób rozliczenia dostarczonego ciepła za okres, kiedy takiego odrębnego opomiarowania nie było i niższe koszty energii cieplnej ponoszone obecnie nie dowodzą niezasadności żądań powodowej Spółdzielni za okres, kiedy odrębnego opomiarowania nie było.

Z kolei energia elektryczna była wykorzystywana do oświetlenia zewnętrznego 2 budynków położonych przy ul. (...) oraz na potrzeby wewnętrznego studia telewizyjnego. Była ona rozliczana pomiędzy lokale według powierzchni lokali (w przypadku oświetlenia) oraz według ilości gniazd do odbioru telewizji (potrzeby studia telewizyjnego) – vide opinia biegłej I. P. z k. 319-320. Także ten sposób rozliczenia energii elektrycznej należy uznać za racjonalny, a zatem rozszczenie powoda w tym zakresie za uzasadnione.

Rozliczenie zimnej wody dostarczonej do lokalu pozwanej, dokonane na podstawie średniego zużycia wody (z uwagi na brak odczytów z wodomierza pozwanej z 2012 roku), a w zakresie niedoborów w stosunku do powierzchni poszczególnych lokali, zostało zweryfikowane przez biegłą z uwzględnieniem kolejnego odczytu wodomierza z dnia 5 lipca 2013 roku (k. 320-323). Pozwana uiszczyła część należności z tego tytułu (za wyjątkiem kwoty wynikającej z rozliczenia niedoborów). Również w tym przypadku nie istniała inna metoda rozliczenia tych wydatków.

Dodać należy, że zarzuty pozwanej do opinii w istocie dotyczyły zagadnień prawnych i to w zakresie rozliczenia energii cieplnej oraz w kwestii funduszu remontowego (k. 341-343). Na rozprawie w dniu 5 maja 2015 roku (k. 489) pełnomocnik pozwanej nie kwestionował rachunkowej poprawności wyliczenia kosztów energii cieplnej, ani wysokości zadłużenia z tytułu zimnej wody. Podniósł co prawda, że energia elektryczna nie była dostarczana, ale bliżej nie uzasadnił swojego twierdzenia, a biegła oparła się na rzeczywiście zapłaconych fakturach na rzecz (...) S. A. Apelacja nie stawia w tym zakresie konkretnych zarzutów.

Pozwana nie przedstawiła żadnego alternatywnego sposobu rozliczenia tych wydatków, który należałoby uznać za bardziej właściwy, a sposób przyjęty przez Spółdzielnię i zweryfikowany przez biegłą polega na odwołaniu się do rzeczywistych kosztów (udokumentowanych należności dostawców mediów) oraz rozdzielenia ich pomiędzy lokale w oparciu o powierzchnię, zużycie bądź możliwość korzystania (ilość gniazd telewizyjnych). Są to kryteria zobiektywizowane.

Brak kompleksowego rachunku z zarządu również nie uzasadnia odmowy pozwanej zapłacenia kwot należnych powodowi z tytułu dostarczonych jej mediów.

Rozliczenie tych kosztów we wskazany wyżej sposób odpowiada również dyrektywom art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali.

Z przyczyn podanych wyżej Sąd Okręgowy nie podzielił również wyводу pozwanej, jakoby jej pisma i uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), wykładane zgodnie z art. 65 k.c., wykluczały zastosowanie do roszczeń powoda przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż mimo tego, że Sąd Rejonowy w ustalonym stanie faktycznym błędnie stosował przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i akty wewnątrzspółdzielcze powoda zamiast przepisów ustawy o własności lokali i przepisów k.c. o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, roszczenia powoda co do zasady były uzasadnione.

Nie sposób też przyjąć, aby roszczenie powoda z tytułu kosztów przypadających na pozwaną, związanych z dostarczaniem mediów, stało w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i na podstawie art. 5 k.c. nie zasługiwało na ochronę.

Pozwana niezasadnie odmawiając zapłaty należności z tego tytułu popadała w stan opóźnienia i na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. powód zasadnie żądał odsetek za opóźnienie w związku z niespełnieniem tych świadczeń w wyznaczonych terminach (po wezwaniu do ich zapłaty poszczególnymi fakturami). Na podstawie art. 482 § 1 k.c. mógł też żądać odsetek od skapitalizowanych odsetek od dnia wniesienia pozwu.

Nieznaczna korekta w zakresie wysokości należnej powodowi kwoty była jedynie wynikiem tego, że Sąd Rejonowy nienależycie uwzględnił istnienie niewielkich rozbieżności rachunkowych wychwyconych przez biegłą w swojej opinii. Skoro bowiem powód dochodził należności z określonych tytułów i w określonej wysokości, udokumentowanych oznaczonymi fakturami z konkretnymi terminami płatności, Sąd pierwszej instancji powinien porównać wysokość poszczególnych należności dochodzonych przez Spółdzielnię (zestawienie – k. 133) z wysokością ustaloną przez biegłą prawidłowo (załącznik do opinii z k. 335). W przypadku różnic na niekorzyść pozwanej należało przyjąć kwoty niższe wynikające z rozliczenia dokonanego przez biegłą, natomiast w przypadku, gdy rozliczenie biegłej było mniej korzystne dla pozwanej od rozliczenia spółdzielni – należało przyjąć kwoty żądane przez Spółdzielnię. W efekcie co do należności z poz. 1, 2, 3, 5-7, 8 w zakresie kwoty 101,07 zł (reszta należności z tej faktury z k. 143 dotyczyła energii elektrycznej), 9, 10, 12, 13 i 14 należało przyjąć kwoty niższe z tytułu kosztów c. o. żądane przez spółdzielnię, zaś co do pozostałych pozycji – koszty c. o. wyliczone przez biegłą jako niższe od żądanych przez spółdzielnię (vide zestawienie biegłej i zestawienie Spółdzielni, przy czym zestawienie Spółdzielni w poz. 8 sumuje należności z poz. 8 opinii biegłej z tytułu c. o. oraz za energię elektryczną, w poz. 11 sumuje należności z tytułu c. o. i zapłacone należności za zimną wodę, w poz. 14 ujmuje pozostałe należności za zimną wodę, zaś poz. 15 zestawienia spółdzielni odpowiada w związku z tym poz. 14 zestawienia biegłej). W zakresie kosztów energii elektrycznej należało przyjąć kwotę 96,18 zł ustaloną przez biegłą jako kwotę niższą od żądanej przez Spółdzielnię, nie było natomiast różnicy w wysokości pozostałej do zapłaty należności za zimną wodę (380,83 zł). Odpowiednio należało dokonać korekty wyliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w ten sposób, aby były one naliczane za czas opóźnienia od poszczególnych należności ustalonych w prawidłowej wysokości. Sąd Rejonowy bowiem nieprawidłowo przyjął, że zasadne jest zasądzenie odsetek w łącznej kwocie żądanej przez Spółdzielnię (jako niższej), skoro odsetki za opóźnienie powstawały odrębnie od każdej nieuiszczonej należności. Doprowadziło to w konsekwencji do zmiany zaskarżonego wyroku i obniżenia zasądzonych od pozwanej na rzecz powoda kwot o 1,56 zł z tytułu sumy należności głównych i 1,04 zł z tytułu sumy skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie (i oczywiście co do dalszych odsetek ustawowych za opóźnienie od obu tych kwot). Nadto strona powodowa żądała odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 573,06 zł (poz. 15 zestawienia spółdzielni, zweryfikowana przez biegłą w poz. 14 jej zestawienia), stanowiącej część dochodzonej kwoty 6.252,52 zł, od dnia 23 maja 2013 roku, podczas gdy z faktury z k. 150 wynika, że termin płatności tej należności został określony na 26 maj 2013 roku. Wobec tego także w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie od tej kwoty za okres od dnia 23 do dnia 26 maja 2013 roku powództwo podlegało oddaleniu.

Jeżeli chodzi o podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia, Sąd Okręgowy nie podziela wyводу pozwanej, że roszczenie to ma swoją podstawę materialnoprawną w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (nienależnym świadczeniu).

Po pierwsze w ocenie Sądu Okręgowego przepis art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w którym mowa ogólnie o funduszu na remont zasobów mieszkaniowych, nie może zostać uznany za podstawę do wnioskowania, że opłaty na fundusz remontowy mogły być pobierane przez powodową Spółdzielnię tylko od lokali mieszkalnych a nie od lokali użytkowych. Brzmienie tego przepisu nawiązuje jedynie do podstawowego zadania spółdzielni mieszkaniowej, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków. Podobnie przepis ten rozumie E. Bończak-Kucharczyk w komentarzu do art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Lex, tak też orzekł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 20 kwietnia 2012 roku, I SA/Bk 70/12, Lex nr 1145210. Niezależnie od nieprecyzyjnego sformułowania tego przepisu nie ma racjonalnego uzasadnienia istnienie obowiązku dokonywania tych opłat tylko w przypadku lokali mieszkalnych, skoro remonty dotyczą budynków, w których znajdują się również lokale użytkowe, nie ma też logicznego uzasadnienia dla tezy, że tylko zasoby strictly mieszkaniowe mogłyby być z tego funduszu remontowane.

Niezależnie od unormowania art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz unormowania art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 roku), nakazującego prowadzić odrębną ewidencję wpływów i wydatków z funduszu remontowego dla każdej nieruchomości, w aktualnym stanie prawnym fundusz remontowy pozostaje funduszem własnym spółdzielni a nie jest funduszem jej członków i właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, administrowanym przez spółdzielnię (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2007 roku, sygn. III CSK 412/06, Lex nr 315525). Obecne ukształtowanie funduszu remontowego nadal wskazuje, że w danej spółdzielni istnieje jeden fundusz remontowy jako celowy fundusz własny spółdzielni, skoro w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 mowa jedynie o ewidencji wpływu i wydatków funduszu remontowego z rozbiem na poszczególne nieruchomości, a nie o prowadzeniu odrębnego funduszu remontowego dla każdej nieruchomości. Przyjmuje się wobec tego, że Spółdzielnia może wydatkować środki zaewidencjonowane na koncie jednej z nieruchomości jako fundusz remontowy na remont innej nieruchomości, czy nawet przeznaczyć na pokrycie straty bilansowej.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ani też Prawo spółdzielcze nie regulują w żaden sposób tego, czy i w jaki sposób spółdzielnia mieszkaniowa ma się rozliczyć z funduszu remontowego z osobami, których dokonywały wpłat na ten fundusz (czy to będących członkami spółdzielni, czy też nie będących członkami spółdzielni, którym przysługiwały prawa do lokali w danym budynku). Nie uregulowano sytuacji, w której dochodzi do odłączenia się wspólnoty mieszkaniowej od spółdzielni mieszkaniowej (np. na skutek wyodrębnienia wszystkich lokali) i losu funduszu remontowego w takiej sytuacji (por. E. Bończak-Kucharczyk, op. cit.). Może być wszak tak, że w danym budynku nie dokonano żadnych remontów finansowanych środkami z funduszu remontowego spółdzielni albo sfinansowano remonty w kwotach znacznie mniejszych niż kwoty wpłacone na ten fundusz przez właścicieli lokali z tej nieruchomości, ale równie dobrze też tak, że kwoty wydatkowane na remont nieruchomości wspólnej z funduszu remontowego spółdzielni mieszkaniowej przed odłączeniem się wspólnoty mieszkaniowej znacznie przekraczają kwoty wpłacone na ten fundusz przez właścicieli lokali położonych w danej nieruchomości. Wreszcie spółdzielnia mieszkaniowa mogła przeznaczyć środki z tego funduszu na pokrycie straty bilansowej. Analogiczny problem rodzi się w sytuacji, gdy dana osoba przestaje być członkiem spółdzielni i przestaje jej przysługiwać jakiegokolwiek prawo do lokalu w zasobach spółdzielni (np. na skutek sprzedaży lokalu i wypowiedzenia członkostwa). Czy może ona domagać się wobec tego zwrotu środków wpłaconych na fundusz remontowy przed ustaniem członkostwa i nie wydatkowanych dotychczas na remont budynku, w którym znajdowało się jej prawo do lokalu? Przepis art. 26 § 2 Prawa spółdzielczego stwierdza lakonicznie, że byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku spółdzielni (poza wypłacanym mu udziałem). W przywołanym w apelacji wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 roku, sygn. K 60/13, OTK-A 2015/2/11, uznano przepis art. 26 § 2 Prawa spółdzielczego za niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3 Konstytucji w zakresie, w jakim nie przewiduje prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego.

Zarazem Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu tego wyroku wskazał, że: „Obowiązek zarządu spółdzielni prowadzenia ewidencji wpłat i wydatków dotyczących danej nieruchomości świadczy także o ich

zindywidualizowanym charakterze. Choć całym zasobem funduszu dysponuje spółdzielnia, realizując harmonogram prac przyjęty przez walne zgromadzenie, to nie wyłącza to jednak możliwości rozliczenia wpłat posiadaczy lokali danej nieruchomości z nakładami spółdzielni poniesionymi na tę nieruchomość. Brak możliwości ich rozliczenia i ewentualnego zwrotu przez spółdzielnię występującym członkom stanowi nieproporcjonalne naruszenie prawa własności, nieuzasadnione innymi wartościami konstytucyjnymi. W szczególności dotyka ono tych członków spółdzielni, którzy występują z niej w celu utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, a nieruchomość przez nich zamieszkała nie była remontowana, mimo zgromadzenia przez nich znacznych środków w funduszu remontowym.

Dlatego też konieczne jest wprowadzenie przez ustawodawcę odpowiednich regulacji dotyczących zasad i sposobu rozliczania środków zgromadzonych przez byłych członków spółdzielni w funduszu remontowym. Powinny one uwzględniać nie tylko wysokość kwoty zaewidencjonowanej na rachunku występującego członka spółdzielni, ale także nakłady poczynione na remonty nieruchomości, w której znajduje się jego lokal, w tym także zaciągnięte na ten cel i niespłacone kredyty, w szczególności jeżeli zostały zabezpieczone hipoteką na innych nieruchomościach spółdzielni.”

Trybunał Konstytucyjny wskazał również wprost, że stwierdzenie niezgodności tego przepisu nie stwarza możliwości dochodzenia wypłaty świadczeń uiszczonych na fundusz remontowy przez podmioty, które przestały być członkami spółdzielni przed wejściem wyroku w życie. W obowiązującym stanie prawnym brak jest unormowań, które określałyby zasady rozliczania byłych członków ze spółdzielnią. Ich wprowadzenie i określenie zasad rozliczania w zróżnicowanych stanach faktycznych należy do ustawodawcy. Wprowadzenie przepisów określających zasady rozliczania przez ustawodawcę oznacza ich działanie na przyszłość. Nie ma zatem możliwości dokonywania na ich podstawie podziału funduszu remontowego w okresie poprzedzającym ich wejście w życie.

W ocenie Sądu Okręgowego w aktualnym stanie prawnym nie ma podstawy prawnej do żądania przez członków wspólnoty mieszkaniowej, która odłączyła się od spółdzielni na skutek wyodrębnienia wszystkich lokali w danej nieruchomości, czy też przez byłych członków spółdzielni po ustaniu członkostwa, odpowiedniego udziału w środkach zgromadzonych w funduszu remontowym spółdzielni. Nie można przyjąć, aby tylko na skutek takich zdarzeń środki wcześniej wpłacone na fundusz remontowy (i ewentualnie niewykorzystane) stały się świadczeniami nienależnymi i aby można było dochodzić ich zwrotu na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Nawet przyjęcie, że powinien nastąpić podział środków z funduszu remontowego pomiędzy wspólnotą a spółdzielnią, prowadziłoby co najwyżej do wniosku, że odpowiedniej części środków może żądać wspólnota mieszkaniowa a nie właściciele poszczególnych lokali.

W konsekwencji powyższych rozważań nie miało istotnego znaczenia dla wyniku procesu to, że pozwana dokonała określonych wpłat na fundusz remontowy w związku z jej lokalami położonymi przy ul. (...), przed ich wyodrębnieniem (co w zasadzie należało uznać za bezsporne). Nie było też istotne to, że powodowa Spółdzielnia z opóźnieniem wprowadziła odrębną ewidencję wpływów i wydatków z funduszu remontowego dla tych nieruchomości, co uniemożliwiło biegłej stanowczą ocenę, czy i w jakiej części środki pochodzące z wpłat pozwanej zostały wydane na remonty (tych czy innych nieruchomości) oraz kogo obciążał ciężar dowodu w tym zakresie.

Skoro bowiem prawnie nie istniała wierzytelność przedstawiona przez pozwaną do potrącenia, nieistotne jest, w jaki sposób powinna zostać udowodniona jej wysokość.

Dodać jedynie należy, że w zakresie tej wierzytelności wyrok Sądu Okręgowego nie rodzi stanu powagi rzeczy osądzonej i nie wyklucza to możliwości dochodzenia przez pozwaną takiej wierzytelności w odrębnym procesie, aczkolwiek zdaniem Sądu Okręgowego roszczenie takie nie będzie mogło zostać uwzględnione z omówionych wyżej względów.

Sąd Okręgowy przyznaje rację skarżącej, że uzasadnienie Sądu Rejonowego niedostatecznie wyjaśniało podstawę prawną wyroku, natomiast wystarczająco wskazuje ono dowody, na których Sąd Rejonowy się oparł.

Należy jednak podkreślić, że uzasadnienie wyroku jest sporządzane po jego wydaniu i stanowi ono jedynie relację z tego, jakimi motywami kierował się sąd wydając określony wyrok. Tylko w wyjątkowych sytuacjach, gdy na skutek

wadliwości uzasadnienia nie byłaby w ogóle możliwa kontrola instancyjna zaskarżonego orzeczenia (np. nie byłoby wiadomo, o co toczył się spór, w jakiej części Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo i o czym orzekł), można by mówić o skuteczności zarzutu naruszenia prawa procesowego w postaci art. 328 § 2 k.p.c. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie występuje. Podkreślić przy tym należy, że kontroli instancyjnej poddany jest wyrok (osąd sprawy) a nie uzasadnienie rozstrzygnięcia, której dokonanie – mimo mankamentów uzasadnienia Sądu pierwszej instancji – było możliwe.

Skarżąca nie sformułowała żadnych zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu i o nieuiszczonych kosztach sądowych, a ich zmiana miała być jedynie następstwem odmiennego rozstrzygnięcia co do istoty. Sąd Odwoławczy z urzędu uwzględnia 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). Wobec uwzględnienia apelacji w nikłej części, nie było podstaw do zmiany tych rozstrzygnięć, aczkolwiek za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy powinien przyjąć art. 100 k.p.c.

Na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. wobec uwzględnienia apelacji w nieznacznej części należało obciążyć pozwaną obowiązkiem zwrotu powodowi w całości kosztów postępowania odwoławczego w postaci wynagrodzenia pełnomocnika powoda – radcy prawnego w stawce minimalnej w postępowaniu drugoinstancyjnym.

Z tych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.