

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2019 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy P. M.

Protokolant: prak. L. D.

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.**

przeciwko (...) **Administracja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 25.317,39 zł (dwadzieścia pięć tysięcy trzysta siedemnaście złotych trzydzieści dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od następujących kwot i dat:

- a) 2.511,58 zł od dnia 21 marca 2017 r. do dnia zapłaty,
- b) 1.576,94 zł od dnia 21 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- c) 2.516,58 zł od dnia 21 maja 2017 r. do dnia zapłaty,
- d) 2.516,58 zł od dnia 21 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty,
- e) 2.516,58 zł od dnia 21 lipca 2017 r. do dnia zapłaty,
- f) 2.516,58 zł od dnia 21 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- g) 5.684,13 zł od dnia 21 września 2017 r. do dnia zapłaty,
- h) 2.616,58 zł od dnia 21 października 2017 r. do dnia zapłaty,
- i) 57,96 zł od dnia 21 października 2017 r. do dnia zapłaty,
- j) 2.616,58 zł od dnia 21 listopada 2017 r. do dnia zapłaty,
- k) 187,30 zł od dnia 21 listopada 2017 r. do dnia zapłaty,

2. w pozostałym zakresie oddala powództwo,

3. koszty procesu stosunkowo rozdziela i z tego tytułu zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.591,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Asesor sądowy P. M.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 13 grudnia 2017 r. powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w P., reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosła o zasądzenie na jej rzecz w postępowaniu upominawczym od pozwanej (...) Administracja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 26.310,45 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 2.624,92 zł od dnia 21.03.2017 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.687,28 zł od dnia 21.04.2017 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.626,92 zł od dnia 21.05.2017 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.626,92 zł od dnia 21.06.2017 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.626,92 zł od dnia 21.07.2017 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.626,92 zł od dnia 21.08.2017 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.794,47 zł od dnia 21.09.2017 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.726,92 zł od dnia 21.10.2017 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 57,96 zł od dnia 21.10.2017 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.726,92 zł od dnia 21.11.2017 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 187,30 zł od dnia 21.11.2017 r. do dnia zapłaty,

a także zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwana jest właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr (...) położonych w P. przy ul. (...). Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutem powódki, osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokali wchodzących w skład zasobu spółdzielni, wnoszą do spółdzielni opłaty związane z eksploatacją lokali, zgodnie ze stawkami i zasadami naliczania określonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Pozwana nie dopełniła obowiązku uiszczania opłat powstałych w związku z użytkowaniem przez nią lokalu użytkowego. Na dochodzoną pozwem kwotę składają się nieuiszczone opłaty za korzystanie z przysługującego pozwanej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu za okres od marca 2017 r. do listopada 2017 r. oraz koszt wkładki oraz głowicy termostatycznej, za którą pozwana zobowiązała się zapłacić kwotę 57,96 zł i które to powódka dostarczyła pozwanej.

Nakazem zapłaty z dnia 16 sierpnia 2018 r. referendarz sądowy tut. Sądu uwzględnił w całości żądanie pozwu.

Sprzeciwem od ww. nakazu zapłaty złożonym dnia 10 września 2018 roku (data złożenia pisma w Biurze Podawczym tut. Sądu) pozwana (...) Administracja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego w wysokości według norm przepisanych oraz zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż powódka przyjęła błędny metraż lokalu, a co za tym idzie nieprawidłowo wyliczyła wysokość opłat za użytkowanie ww. lokalu. Jednocześnie pozwana wskazała, że dysponuje dwoma lokalami użytkowymi oraz dwoma lokalami mieszkalnymi, położonymi w budynku przy ul. (...) w P.. Lokale pozwanej o nr (...) (o pow. 64,74 m²) i (...) (o pow. 45,90 m²) stanowią samodzielne lokale mieszkalne. Dwa lokale o nr: 6 (o pow. 32,90 m²) i 7a (o pow.

19,00 m²) stanowią lokale użytkowe. Pozwana podniosła również, iż powódka niezgodnie z prawem obciążyła pozwaną podatkiem od towarów i usług i bezpodstawnie naliczyła opłaty za centralne ogrzewanie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwanej (...) Administracja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. w okresie od marca 2017 roku do listopada 2017 roku przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr (...) położonego przy ul. (...) klatka C o powierzchni 32,9 m² oraz do lokalu użytkowego nr (...) położonego przy ul. (...) klatka E o powierzchni 129,3 m². Łączna powierzchnia lokali użytkowych wynosi 162,20 m². Pozwana mogła korzystać również z piwnicy o powierzchni 9,00 m². Spółdzielcze własnościowe prawo do lokali użytkowych nr (...) wchodziło w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.. Dla ww. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niemieszkalnego Sąd Rejonowy w Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W księdze wieczystej nieprawidłowo wskazano łączną powierzchnię lokali (obejmującą powierzchnię lokalu i piwnicy) jako powierzchnię wynoszącą 178,47 m², treść księgi nie została sprostowana przez pozwaną.

W dniu 15 grudnia 2015 roku powódka wydała zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu, w którym wskazała, że pozwana spółka posiada: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr (...) położonego przy ul. (...) klatka C o powierzchni 32,9 m² oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr (...) położonego przy ul. (...) klatka E o powierzchni 129,3 m². W zaświadczeniu tym powódka wskazała, że lokal numer (...) może korzystać z piwnicy o powierzchni 9,0 m², jednak do czasu przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu we własność wyodrębnioną nie może być uznane za pomieszczenie przynależne i nie może być przedmiotem obrotu.

Dowód:

- zaświadczenie z dnia 9 października 2014 r. (k.66-67),
- wydruk księgi wieczystej o numerze (...) (k.68-109),
- akt notarialny z dnia 7 października 2014 roku (k.132-136),
- pismo z dnia 7 października 2013 roku (k.139),
- inwentaryzacja budynku przy ul. (...) w P. (k.140-143),
- pismo z dnia 27 listopada 2013 roku (k.144),
- zaświadczenie z dnia 15 grudnia 2015 roku (k. 145)
- zeznania świadka M. L. (1) (336-341),
- przesłuchanie za powódkę – Prezesa Zarządu Spółdzielni W. P. (424-428).

Na podstawie umowy z dnia 13 listopada 2007 roku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego numer (...) przy ul. (...) w P. nabyła (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. W piśmie z dnia 22 lutego 2008 roku skierowanym do (...) Spółka z o.o. powódka wskazała, że powierzchnia użytkowa lokalu podana w akcie notarialnym obejmującym nabycie lokalu przez spółkę (...) nie jest zgodna ze stanem faktycznym wynikającym z inwentaryzacji budynku. jednocześnie powódka w piśmie tym wskazała, że piwnica jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu i nie może być przedmiotem transakcji.

Pozwana z kolei nabyła ww. spółdzielcze własnościowe prawo do lokali użytkowych w dniu 7 października 2014 roku od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P..

Dowód:

- wydruk księgi wieczystej o numerze (...) (k.68-109),
- akt notarialny z dnia 13 listopada 2007 roku (k. 276-279).

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wydane zostały dwa lokale niemieszkalne oznaczone w inwentaryzacji jako lokal użytkowy 8 o powierzchni 129,3 m² oraz lokal użytkowy nr (...) o powierzchni 32,9 m². Kolejno wydzielono z lokalu numer (...) lokal użytkowy 7A i lokal mieszkalny numer (...), który następnie podzielony został na lokale 1a i 1b. O podziale lokali nie informowano powódki.

Dowód:

- rzut inwentaryzacyjny (k.284),
- zeznania świadka P. C. (k.341-346, k.408-414).

W dniu 23 czerwca 2009 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zwrócił się do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta P. z wnioskiem o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych numer 1a, 1b i użytkowego 7a w budynku przy ul. (...). W imieniu właścicieli lokalu wniosek złożyła mgr inż. J. S.. Prezydent Miasta P. w dniu 26 czerwca 2009 roku wydał zaświadczenie stwierdzające, iż lokale nr 1a, 1b i 7a znajdujące się w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w P. są samodzielnymi lokalami mieszkalnymi. Podstawą wydania ww. zaświadczeń była dokumentacja inwentaryzacyjna wykonana przez mgr inż. architekt J. S. posiadającą uprawnienia budowlane nr (...). (...), które stanowiły integralną część zaświadczeń. W dokumentacji tej architekt potwierdziła, że lokale spełniają warunki techniczne pomieszczeń przeznaczonych na cel mieszkalny.

Dowód:

- zaświadczenie z dnia 26 czerwca 2009 r wraz z załącznikami (k.157-160),
- zaświadczenie z dnia 26 czerwca 2009 r. wraz z załącznikami (k. 161-163),
- pismo z dnia 10 lipca 2018 roku (k. 245).

W dniu 6 kwietnia 2010 roku architekt J. S. zwróciła się do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta P. z wnioskiem o anulowanie zaświadczeń z dnia 26 czerwca 2009 roku stwierdzających samodzielność lokali nr 1a, 1b i 7a. Zaświadczenia te wydane zostały bowiem w oparciu o omyłkowo załączone rysy planowanego remontu lokali, a nie jak powinno być inwentaryzacji lokali mieszkalnych i użytkowych. Tym samym powyższe lokale nie spełniały warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zaświadczenia te wydany zostały błędnie i powinny zostać wyeliminowane z obrotu prawnego. Wydane zaświadczenia nie mogły zostać wycofane z obrotu prawnego, bowiem nie pozwalały na to obowiązujące przepisy prawa, tj. ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (DZ.U.00.98.1071 ze zmianami), na podstawie której zostały one wydane. Urząd Miasta P. Wydział Urbanistyki i Architektury wskazał jednak, iż błędnie wydane zaświadczenia nie mogą być rozpowszechniane, a tym samym odmówił stronom wydania ich kserokopii, zaświadczenia te nie mogą również stanowić elementu legalizacji samowoli budowlanej.

Dowód:

- pismo z dnia 9 kwietnia 2010 roku wraz z załącznikami (k.246-247),
- pismo z dnia 21 kwietnia 2010 roku (k. 321),
- pismo z dnia 13 października 2010 roku (k.248),

- pismo z dnia 19 października 2010 roku (k.249),
- pismo z dnia 10 lipca 2018 roku (k.245).

W lokalach 1a i 1b podjęte zostały prace remontowe mające na celu doprowadzenie lokali do pełnej funkcjonalności dla pomieszczeń mieszkalnych.

Dowód:

- notatka ze spotkania z dnia 15 stycznia 2010 r. (k.320),
- pismo z dnia 24 września 2010 roku (k.319),
- notatka służbowa z dnia 30 września 2010 roku (k.317),
- opinia kominiarska 33 dotycząca lokalu mieszkalnego 1a (k.315-315v),
- opinia kominiarska 34 dotycząca lokalu mieszkalnego 1b (k.316-316v),
- warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej (k.313-314),
- pismo z dnia 1 października 2010 roku (k.318),
- umowa o przyłącze do sieci (k.310-312),
- notatka ze spotkania w dniu 30 września 2010 roku (k.309),
- pismo z dnia 4 października 2010 roku (k.308),
- protokół nr (...)bE/2013 (k.306-306v),
- protokół nr (...) (k.307-307v),
- zeznania świadka P. C. (k.341-346, k.408-414),
- zeznania świadka J. W. (k.423-424).

Ww. lokale zostały oddane w najem jako lokale mieszkalne. 27 sierpnia 2010 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zawarło z B. C. (1), B. C. (2) i M. N. umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) o numerze 1A. 27 sierpnia 2010 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zawarło z R. S. i M. L. (2) umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) o numerze 1B.

Zaświadczeniem z dnia 18 października 2018 roku Prezydent Miasta P. poświadczył, że w lokalu położonym w P. przy ul. (...) o numerze 1B zameldowane są na pobyt stały 3 osoby. Zaświadczeniem z dnia 24 października 2018 roku Prezydent Miasta P. poświadczył, że w lokalu położonym w P. przy ul. (...) o numerze 1A zameldowane są na pobyt stały 4 osoby.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 27 sierpnia 2010 r. (k.280-281v),
- umowa najmu z dnia 27 sierpnia 2010 r. (k.282-284),
- zaświadczenie o zameldowaniu w lokalu 1a (k.304),
- zaświadczenie o zameldowaniu w lokalu 1b (k.305).

Powódka nie wyraziła zgody na zmianę statusu lokali z użytkowych na mieszkalne. W piśmie z dnia 6 czerwca 2019 roku Urząd Miasta P. Wydział Urbanistyki i Architektury poinformował powódkę, iż w archiwum wydziałowym nie odnaleziono dokumentów dotyczących zmiany sposobu użytkowania lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) oraz lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...).

Dowód:

- pismo z dnia 6 czerwca 2019 roku (k.280),
- zeznania świadka M. L. (1) (k.336-341),
- przesłuchanie za powódkę – Prezesa Zarządu Spółdzielni W. P. (424-428).

W piśmie z dnia 29 kwietnia 2019 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził, iż prowadzone było postępowanie, którego przedmiotem była poprawność robót budowlanych w lokalu nr (...), nie zostało ono jednak zakończone ostatecznym rozstrzygnięciem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Dowód:

- pismo z dnia 29 kwietnia 2019 roku (k.157-160),
- przesłuchanie za powódkę – Prezesa Zarządu Spółdzielni W. P. (424-428).

Pozwana w marcu 2019 roku zwróciła się do Prezydenta Miasta P. o wydanie zaświadczeń potwierdzających samodzielność lokali o przeznaczeniu mieszkalnym. Do wniosku pozwana spółka załączyła rzuty – zestawienia pomieszczeń sporządzone przez architekta J. S. w listopadzie 2018 roku i marcu 2019 roku. W dniu 20 marca 2019 roku Prezydent Miasta P. wydał zaświadczenie stwierdzające, że lokal nr (...) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) jest samodzielnym lokalem o przeznaczeniu mieszkalnym. W dniu 10 kwietnia 2019 roku Prezydent Miasta P. wydał zaświadczenie stwierdzające, że lokal nr (...) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) jest samodzielnym lokalem o przeznaczeniu mieszkalnym.

Dowód:

- zaświadczenie z dnia 20 marca 2019 roku wraz z załącznikami (k.325-329v),
- zaświadczenie z dnia 1 kwietnia 2019 roku wraz z załącznikami (k.330-331v).

Pozwana w okresie marzec 2017 r. – listopad 2017 była członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., przysługiwało jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego numer (...) położonego przy ul. (...) w P.. Pozwana była więc zobowiązana do uiszczania na rzecz powódki w okresie marzec 2017 r. – listopad 2017 r. co miesiąc kwoty pieniężnej obejmującej należność za faktyczne użytkowanie, w tym opłaty stałe i opłaty ryczałtowe, oraz opłaty eksploatacyjno – remontowe zależne od powierzchni lokalu. Podstawę do naliczania wyszczególnionych opłat stanowiły Uchwała nr 1/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 23 stycznia 2017 roku oraz Regulamin dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej oraz zimną wodę w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.. Statut Spółdzielni stanowi, iż wysokość opłat ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi, przewidywanych do poniesienia w danym roku w skali spółdzielni (§ 108 pkt 6 Statutu). Zgodnie z § 117¹ pkt 4 Statutu zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomości są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą, a także na podstawie zasady rozliczania kosztów określonych przez Radę Nadzorczą. Natomiast opłaty powinny być uiszczane z góry do 20-tego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Spółdzielni (§ 11 pkt 5, § 108 pkt. 1 oraz § 110 pkt 1 i 2).

Dowód:

- Uchwała nr 1/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 23 stycznia 2017 roku (k.37-38),
- Regulamin dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej oraz zimną wodę w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. (k.39-42),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. (k. 43-65),
- Prognoza wpływu środków finansowych (k.36).

Pozwana nie uiściła opłat należnych spółdzielni za korzystanie z przysługującego jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokali użytkowych nr (...) za okres od marca 2017 r. do listopada 2017 r. Powódka wystawiła wobec pozwanej z tytułu opłat za użytkowanie lokali nr 6 i 8 faktury, obejmujące opłatę eksploatacyjną, fundusz remontowy, podatek od nieruchomości oraz opłatę za ogrzewanie. Powódka w okresie od marca 2017 roku do listopada 2017 roku z tytułu ww. opłat wystawiła pozwanej:

1. fakturę nr (...) za marzec 2017 roku na kwotę 2.621,92 zł,
2. zbiorczą fakturę korygującą nr (...) na kwotę -939,64 zł,
3. fakturę nr (...) za kwiecień 2017 roku na kwotę 2.626,92 zł,
4. fakturę nr (...) za maj 2017 roku na kwotę 2.626,92 zł,
5. fakturę nr (...) za czerwiec 2017 roku na kwotę 2.626,92 zł,
6. fakturę nr (...) za lipiec 2017 roku na kwotę 2.626,92 zł,
7. fakturę nr (...) za sierpień 2017 roku na kwotę 2.626,92 zł,
8. fakturę nr (...) za zimną i podgrzaną wodę na kwotę 3.167,55 zł,
9. fakturę nr (...) za wrzesień 2017 roku na kwotę 2.626,92 zł,
10. fakturę nr (...) za październik 2017 roku na kwotę 2.726,92 zł,
11. fakturę korektę (...) na kwotę 187,30 zł.

Powódka wszystkie faktury wobec pozwanej wystawiała na kwoty brutto, doliczając do kwoty netto należny podatek VAT w stawce 23%. Powódka w dniu 20 czerwca 2018 roku zwróciła się do Dyrektora Krajowej (...) Skarbowej z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku od towarów i usług w zakresie opodatkowania czynności, za które Spółdzielnia pobiera opłaty od podmiotów posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz opodatkowania czynności, za które Spółdzielnia pobiera opłaty od pomiotów dysponujących lokalami użytkowymi na podstawie umowy najmu. W wydanej na skutek złożonego wniosku przez Dyrektora Krajowej (...) Skarbowej interpretacji indywidualnej nr (...), uznano, iż opodatkowanie czynności, za które Spółdzielnia pobiera opłaty od podmiotów posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu użytkowego jest prawidłowe.

Dowód:

- rozliczenie za okres marzec 2017 – październik 2017 roku (k.22-24),
- faktury (k. 25-35),
- interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej nr 540251/I (k. 237-244)
- zeznania świadka M. L. (1) (k.336-341).

W dniu 30 października 2017 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 23.296,23 złotych w terminie do 9 listopada 2017 roku.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 30 października 2017 roku (k.29-30).

Pozwana kwestionowała sposób wyliczeń opłat za użytkowanie ww. lokali, podnosząc iż zajmowane przez nią lokale są lokalami mieszkalnymi, a tym samym niezasadne jest doliczanie do wysokości opłat kwoty podatku VAT. Jednocześnie kwestionowała stawkę stanowiącą podstawę obliczania należnych opłat oraz przyjętą przez powódkę powierzchnię lokali. Pozwana wezwała powódkę do wystawienia korekt faktur.

Dowód:

- wezwanie do wystawienia korekty (k.146-156),
- zeznania świadka P. C. (k.341-346, k.408-414).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz zeznań świadków, a także zeznań powódki.

Dowodom z dokumentów Sąd w dał wiarę – z wyjątkami opisanym poniżej. Dokumenty te w przeważającej większości zasługiwały na uwzględnienie i poczynienie w oparciu o nie ustaleń faktycznych, pomimo tego, że częściowo zostały przedłożone jedynie w kserokopiach. W zakresie, w jakim żadna ze stron nie kwestionowała treści w zawartej w tych dokumentach Sąd uznał, że wskazywały one na istnienie dowodów właściwych i z tego względu stanowiły wartościowy materiał dowodowy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 października 2009 r., sygn. I ACa 715/09). Z dokumentów załączonych do akt sprawy przez powódkę jednoznacznie wynikało, do regulowania jakich kwot zobowiązana była pozwana w związku z posiadaniem tytułu prawnego do nieruchomości położonej na terenie osiedla zarządzanego przez spółdzielnię.

Dokumenty urzędowe, odpowiadające wymaganiom z art. 244 k.p.c., korzystały z domniemania prawdziwości (autentyczności) oraz domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone.

Nieprzydatne dla ustalenia stanu faktycznego okazały się dokumenty urzędowe w postaci zaświadczeń z dnia 26 czerwca 2009 r wraz z załącznikami. Sąd w oparciu o wymienione dokumenty ustalił jedynie, że pozwana wszczęła procedurę zmierzającą do uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali, jak również to, że zaświadczenia takie zostały wydane, jednakże treść zawarta w tych zaświadczeniach została skutecznie zaprzeczona w sposób przewidziany w art. 252 k.p.c. przez powodową spółdzielnię – co zostało szczegółowo omówione w dalszej części uzasadnienia. Sąd nie oparł się zatem na treści wymienionych zaświadczeń, albowiem powódka obaliła domniemanie zgodności z prawdą tego, co zostało w wymienionych zaświadczeniach urzędowo zaświadczone.

Dodatkowo czyniąc ustalenia faktyczne Sąd uwzględnił zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 k.p.c. oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie zaprzeczył w trybie art. 230 k.p.c.

Zeznania świadków M. L. (1), W. B., J. W. były wewnętrznie spójne i zbieżne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Sąd nie dopatrywał się w tych zeznaniach stronniczości czy sprzeczności.

Zeznania P. C. również zasługiwały na wiarę z znacznej części, w ocenie Sądu jednak w głównej mierze zeznania te zawierały skrajnie subiektywną ocenę stanu faktycznego, w szczególności opisane okoliczności dotyczące zmiany charakteru lokali z użytkowych na mieszkalne. Jednocześnie świadek powoływał się na liczne wpłaty dokonane przez pozwaną na rzecz powódki, pozwana nie przedstawiła jednak żadnych dokumentów, z których wynikałoby, że na rzecz powódki uiszczono zostały jakiegokolwiek wpłaty obejmujące okres objęty żądaniem pozwu. Jednocześnie zarówno

świadek, jak i pozwana spółka przyznawali, że faktury obejmujące należności dochodzone niniejszym pozwem, są wystawione w ocenie pozwanej spółki niezgodnie z prawem i odmawiała ich zapłaty.

Sąd uznał również za przydatne dla ustalenia stanu faktycznego zeznania przesłuchanego za powódkę Prezesa Zarządu Spółdzielni W. P.. Zeznania te potwierdzały okoliczności wynikające z przesłuchania świadków, jak również ze zgromadzonych w sprawie dokumentów, w związku z czym Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić im przymiotu wiarygodności.

Zgodnie z art. 302 § 1 k.p.c., gdy z przyczyn natury faktycznej lub prawnej przesłuchać można co do okoliczności spornych jedną tylko stronę, sąd oceni, czy mimo to należy przesłuchać tę stronę, czy też dowód ten pominąć w zupełności. Sąd postąpił tak samo, gdy druga strona lub niektórzy ze współuczestników nie stawili się na przesłuchanie stron lub odmówili zeznań. W przedmiotowej sprawie Sąd pominął zeznania Prezesa pozwanej spółki z uwagi na jego nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie. Na pierwszy termin rozprawy w dniu 17 czerwca 2019 roku prezes pozwanej spółki – (...), został zobowiązany do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania informacyjnego. Prezes pozwanej spółki nie stawiał się na wskazanym terminie, jednak pełnomocnik pozwanej spółki usprawiedliwił nieobecność prezesa pozwanej wskazując na jego wyjazd i podtrzymując wniosek o jego przesłuchanie (k. 334). Na kolejny termin rozprawy 29 lipca 2019 roku wezwano prezesa pozwanej spółki do osobistego stawiennictwa celem jej przesłuchania w charakterze strony pod rygorem pominięcia dowodu z zeznań. Także na rozprawie 29 lipca 2019 roku nie stawiał się prezes pozwanej spółki, a pełnomocnik pozwanej usprawiedliwił jego niestawiennictwo, wskazując, iż przebywa on na urlopie wypoczynkowym (k. 408). Sąd wyznaczył kolejny termin rozprawy na dzień 16 października 2019 roku, na który ponownie wezwał prezesa pozwanej spółki, ponownie stosując rygor pominięcia dowodu z jego zeznań. Wezwany po raz kolejny nie stawiał się, nie usprawiedliwiając w żaden sposób swojego niestawiennictwa. Sąd Rejonowy był zatem, mając na względzie dwukrotne już wcześniejsze usprawiedliwianie nieobecności osoby uprawnionej do reprezentacji pozwanej przebywaniem na urlopie (na okoliczność tą nie zostały jednak przedłożone żadne dokumenty) uprawniony do zastosowania art. 242 k.p.c., który stanowi, że jeżeli postępowanie dowodowe napotyka przeszkody o nieokreślonym czasie trwania, sąd może oznaczyć termin, po którego upływie dowód może być przeprowadzony tylko wówczas, gdy nie spowoduje to zwłoki w postępowaniu. Na terminie rozprawy w dniu 16 października 2019 roku niestawiennictwo prezesa pozwanej spółki nie zostało w żaden sposób usprawiedliwione. Postanowienie Sądu wydane na rozprawie w dniu 16 października 2019 roku w obecności profesjonalnego pełnomocnika pozwanej spółki obejmujące pominięcie dowodu z zeznań osoby uprawnionej do reprezentacji pozwanej, nie zostało oprotestowane w trybie art. 162 k.p.c. Na pytanie Przewodniczącej o ewentualne dalsze wnioski dowodowe, pełnomocnicy stron wniosków takich nie zgłosili. Wskazać przy tym należy, że na terminie rozprawy w dniu 16 października 2019 roku doszło do zamknięcia rozprawy i dalsze jej odraczenie – wobec trzykrotnego niestawiennictwa osoby mającej zostać przesłuchaną za pozwaną spółkę, prowadziłoby do nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu. Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy był uprawniony do przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron ograniczonego do przesłuchania powoda uznając, że zachodzą przesłanki z art. 302 § 1 k.p.c., umożliwiające przesłuchanie tylko jednej strony, a to trzykrotne (w tym dwukrotne przy zastosowaniu rygoru pominięcia dowodu z zeznań) nieusprawiedliwione niestawiennictwo drugiej strony.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Nie ulega wątpliwości, iż podstawę merytorycznego rozstrzygnięcia każdej sprawy cywilnej stanowi materiał procesowy zebrany w toku postępowania, o czym przesądza treść art. 316 § 1 i art. 328 § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku - Kodeks postępowania cywilnego. Jednak zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 1964 roku – Kodeks cywilny oraz art. 232 k.p.c. to strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Powyższe przepisy stanowią normatywną podstawę zasady kontradyktoryjności, zgodnie z którą ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To one są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania, do nich należy gromadzenie materiału i wreszcie to one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik (uzasadnienie wyroku

Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6–7, poz. 76, z glosą A. Zielińskiego, Palestra 1998, nr 1–2, s. 204; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 70/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 113).

Sąd zauważył, że zgodnie z ogólną regułą dowodową, wyrażoną w art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktów spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powyższe oznacza, że w niniejszym procesie na powódce spoczywał ciężar wykazania okoliczności uzasadniających jej roszczenie, a mianowicie: podstawy roszczenia oraz rodzaju i wysokości świadczenia. Pozwaną natomiast obciążał obowiązek wykazania okoliczności skutkujących oddaleniem powództwa, takich jak: należyte wywiązanie się przez nią z obowiązku uiszczania opłat związanych z przysługującym jej spółdzielczym własnościowym prawem do lokali użytkowych nr (...) położonych przy ul. (...) w P. w okresie od marca 2017 r. do listopada 2017 r., a co zatem idzie brak podstaw do dochodzenia roszczenia objętego pozwem, czy też zgodnej z prawem zmiany statusu lokali z użytkowych na mieszkalne. Tak ukształtowany w postępowaniu cywilnym ciężar dowodu skutkuje koniecznością przyjęcia przez Sąd jako prawdziwe fakty udowodnione przez stronę obciążoną dowodem i pominięcia tych, których nie wykazała w sposób przekonujący (por. M. Pyziak – Szafnicka, Komentarz do art. 6 k.c., [w:] P. Księżak (red.), M. Pyziak – Szafnicka (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, LEX 2014).

W niniejszej sprawie poza sporem stron pozostawała okoliczność przysługiwania pozwanej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr (...) położonego przy ul. (...) klatka C o powierzchni oraz do lokalu użytkowego nr (...) położonego przy ul. (...) klatka E. Co prawda pozwana podawała inne oznaczenia ww. lokali (wskazując, iż przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych nr 1a,1b i 7a przy ul. (...) w P.), jednakże w toku procesu ustalono, iż są to te same lokale. Różnica w numeracji ww. lokali wynikała ze przeprowadzonych remontów. Strony także zgodnie przyznały, iż pozwana jest członkiem powodowej Spółdzielni. Istotą sporu pomiędzy stronami był status lokali nr (...) przy ul. (...) w P.. Powódka wskazywała bowiem, iż lokale te są lokalami użytkowymi i na tej podstawie ustalała stawki należnych za nie opłat oraz doliczała podatek VAT. Pozwana podnosiła natomiast, iż ww. lokale są lokalami mieszkalnymi, a tym samym kwestionowała wysokość naliczonych opłat oraz zasadność doliczania podatku VAT. Strony pozostawały początkowo również w sporze co do powierzchni ww. lokali. W tym zakresie rozbieżności wynikałyby bowiem z powierzchni lokalu wskazanego w księdze wieczystej oraz doliczania do powierzchni lokali powierzchni piwnicy (9m²).

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż podstawę roszczenia strony powodowej dotyczącej opłat za faktyczne użytkowanie lokali stanowi art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.). Zgodnie z ww. art. 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. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. przewidywał, iż wysokość opłat ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi, przewidywanych do poniesienia w danym roku w skali spółdzielni (§ 108 pkt 6 Statutu). Zgodnie z § 117¹ pkt 4 Statutu zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą, a także na podstawie zasady rozliczania kosztów określonych przez Radę Nadzorczą. Natomiast opłaty powinny być uiszczane z góry do 20-tego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Spółdzielni (§ 11 pkt 5, § 108 pkt. 1 oraz § 110 pkt 1 i 2).

Natomiast podstawą roszczenia powódki dotyczącego zapłaty za sprzedaną i dostarczoną pozwanej wkładkę termostatyczną C.O. V. oraz głowicę termostatyczną V. jest art. 535 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145). Zgodnie z ww. art. przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Powódka sprzedała i dostarczyła pozwanej ww. towary oraz wystawiła fakturę nr (...), wyznaczając pozwanej termin płatności. Pozwana nie zapłaciła za zakupione towary. W toku procesu pozwana nie wypowiedziała się, ani też nie kwestionowała zasadności roszczenia powódki w tym zakresie, zarówno co do zasady jak i co do

wysokości. Sąd uznał więc, iż zgodnie z art. 230 k.p.c. pozwana przyznaje zasadność roszczenia powódki w tym zakresie, tj. kwoty 57,96 zł.

Kolejno, Sąd zauważył, iż pozwana była zobowiązana do opłacania m.in. opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego, podatku od nieruchomości oraz opłaty za ogrzewanie. Rodzaj składników, do uiszczania których zobowiązana jest pozwana, nie powinny budzić żadnych wątpliwości, skoro wprost wynikają z ustawy i statutu Spółdzielni. W niniejszej sprawie powódka dochodzi od pozwanej zapłaty ww. opłat za okres od marca 2017 r. do listopada 2017 r.

Pozwana spółka zakwestionowała wysokość skalkulowanych opłat kwestionując zarówno powierzchnię uwzględnianą do naliczania opłat, jak i sposób naliczania opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego, podatku od nieruchomości oraz opłaty za ogrzewanie z uwagi na traktowanie lokali przysługujących pozwanej jako lokali użytkowych, a nie mieszkalnych i w konsekwencji powiększenie tych opłat o podatek od towarów i usług.

Z podniesionych przez pozwanego zastrzeżeń Sąd uwzględnił zarzut nieprawidłowej powierzchni przyjmowanej do naliczania opłat. Opłata eksploatacyjna, fundusz remontowy oraz podatek od nieruchomości wyliczany jest na podstawie ustalonych Uchwałą Rady Nadzorczej stawek za jeden m² powierzchni lokalu. Do wyliczenia ww. opłat konieczne było więc prawidłowe ustalenie w niniejszym postępowaniu powierzchni lokali nr (...). Powódka przyjmowała bowiem w swoich wyliczeniach powierzchnię równą 172,20 m². Pozwana kwestionowała taki sposób ustalania powierzchni lokali, wskazywała bowiem, iż powódka nieprawidłowo wlicza w powierzchnię lokali piwnicę o powierzchni 9m². Pozwana wskazała, że należność jest wyliczona nieprawidłowo, gdyż jako powierzchnia użytkowa zaliczona została również powierzchnia piwnicy, która nie stanowi powierzchni użytkowej ani nie jest nawet pomieszczeniem przynależnym. Na poparcie swoich twierdzeń pozwana powołała zaświadczenie z dnia 15 grudnia 2015 roku wydane przez powódkę, w którym powódka wskazała, że piwnica nie może zostać uznana za pomieszczenie przynależne do czasu przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu.

Podkreślenia wymaga, iż żaden przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ani ustawy o własności lokali nie mówi, że piwnice w budynkach spółdzielczych muszą być przynależne do lokali. Dlatego mogą stanowić część nieruchomości wspólnej. Na marginesie wskazać należy, iż na gruncie prawa odrębnej własności lokalu, w wyroku z dnia 8 czerwca 2006 r., sygn. II CSK 37/200, Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdził, iż: „Pomieszczenia takie, jak na przykład piwnice w budynku, są częściami składowymi wyodrębnionych lokali mieszkalnych, stanowiącymi ich pomieszczenia przynależne, jednak ustawa o własności lokali dopuszcza odstępstwa od tej zasady i zezwala na pozostawienie tych pomieszczeń jako wspólnych, stanowiących przedmiot współwłasności właścicieli odrębnych lokali. Jeżeli pomieszczenia takie nie zostały uznane za pomieszczenia przynależne i nie stały się częściami składowymi wyodrębnionego lokalu, nie wlicza się ich do powierzchni tego lokalu, natomiast pozostają one częścią nieruchomości wspólnej, uwzględnianą przy obliczaniu udziału właściciela we współwłasności takiej nieruchomości”.

W tym zakresie powódka nie wykazała ani tego, aby piwnica, z której może korzystać lokal numer (...) była pomieszczeniem przynależnym, ani aby stanowiła ona powierzchnię użytkową, nie wykazała bowiem w żaden sposób, aby pomieszczenie to spełniało warunki techniczne określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 r., poz. 1065 t.j.). W tej sytuacji pozwana nie miała obowiązku uiszczać opłat za 9 m² pomieszczenia stanowiącego piwnicę. Wskazać należy dodatkowo, że zarówno świadek M. L. (1), jaki i Prezes Zarządu Spółdzielni W. P. przyznali, iż powierzchnia piwnicy nie powinna być uwzględniana przy wyliczaniu opłat. Świadek M. L. (1) na rozprawie w dniu 17 czerwca 2019 r. wskazała na nieprawidłowe ustalenie powierzchni lokali, wynikające z różnicy w powierzchni lokali wskazanej w księdze wieczystej oraz tej wynikającej z inwentaryzacji. Podała również, iż Spółdzielnia była świadoma, iż powierzchnia lokali o wartości 172,20 m² uwzględnia powierzchnie piwnicy - 9m² (k.336-341). Na rozprawie w dniu 16 października 2019 roku, Prezes Zarządu Spółdzielni W. P. jednoznacznie wskazał, iż w metrażu oznaczonym na fakturach uwzględniona jest powierzchnia piwnicy. Jednocześnie potwierdza on, iż powierzchnia piwnicy (9m²) nie powinna być brana pod uwagę przy naliczaniu opłat (k.425). Powyższe zeznania świadka i powódki korespondują ze

zgrupowanymi w sprawie dokumentami. W zaświadczeniu z dnia 9 października 2014 roku Spółdzielnia wskazywała, iż powierzchnia lokali (...) przy ul. (...) w P. wynosi 162,20 m². Biorąc pod uwagę powyższe dowody, Sąd ustalił, iż powierzchnia lokalu nr (...) wynosi 32,9 m², a lokalu (...) m². Łączna powierzchnia lokali wynosi więc 162,20 m². Do wyliczeń opłaty eksploatacyjnej, funduszu remontowego i podatku od nieruchomości Sąd przyjął więc powierzchnię lokali o wartości 162,20 m².

Pozwana kwestionowała również charakter lokali nr (...), podała ona bowiem, iż lokale te przekształcone zostały w samodzielne lokale mieszkalne, a kolejno na podstawie przeprowadzonych prac remontowych wydzielono z nich lokale mieszkalne nr 1a, 1b i 7a. Swoje twierdzenia pozwana opierała na wydanych przez Prezydenta Miasta P. zaświadczeniach stwierdzających, iż lokale 1a, 1b i 7a w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w P. są samodzielnymi lokalami mieszkalnymi w rozumieniu art. 2 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (zaświadczenie z dnia 26 czerwca 2009 r wraz z załącznikami (k.157-160), zaświadczenie z dnia 26 czerwca 2009 r. wraz z załącznikami (k. 161-163). Jednocześnie pozwana podnosiła, iż powódka nie kwestionowała wydanych zaświadczeń, wyraziła natomiast zgodę na prace remontowe ww. lokalach. Lokale te – jak wskazywała pozwana – zostały przystosowane do zamieszkania przez ludzi, a kolejno zostały wynajęte. Zarzuty te nie zasługiwały w ocenie Sądu na uwzględnienie. Powódka wykazała bowiem prawidłowość naliczanych przez siebie opłat w związku z przysługującym pozwanej spółce spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu niemieszkalnego. Pozwana natomiast nie zdołała bowiem wykazać, że dopełniła obowiązku zmiany przeznaczenia wyżej wymienionego lokalu na lokal mieszkalny ani tego, że dla lokalu wydane zostało zaświadczenie o jego samodzielności.

Należy wskazać, że wydzielenie lokalu mieszkalnego stanowi zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części - jeżeli spełnia przesłanki określone w art. 71 ust. 1 Prawa budowlanego, tj. jeżeli stanowi podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń. Obowiązujące regulacje prawne umożliwiają wydzielenie w budynku samodzielnego lokalu mieszkalnego, wiąże się to jednak z koniecznością potwierdzenia możliwości dokonania takiego wydzielenia poprzez uzyskanie odpowiednich rozstrzygnięć. Wydzielenie lokalu mieszkalnego nie jest bowiem wyłącznie czynnością techniczną, lecz ma zasadniczy wpływ na planistyczne oraz budowlane warunki użytkowania obiektu budowlanego - powinno zatem podlegać kontroli publicznej.

Sąd zauważył, iż zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.) zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Natomiast do zgłoszenia w przypadku zmiany sposobu użytkowania, o której mowa w ust. 1 pkt 2 należy dołączyć ekspertyzę techniczną, wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności. Zgodnie z art. 71 ust. 4 ww. ustawy zgłoszenie to należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni, od dnia doręczenia zgłoszenia, organ administracji architektoniczno-budowlanej, nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia. Art. 71 ust. 7 ww. ustawy stanowi natomiast, iż dokonanie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, po zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części nie wywołuje skutków prawnych.

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd zauważył, iż pozwana spółka nie przeprowadziła w sposób prawidłowy wymaganej przez art. 71 ustawy – prawo budowlane procedury, tj. zgłoszenia zmiany sposobu przeznaczenia lokalu z użytkowego na mieszkalny, które spełniałoby wszystkie wymienione w art. 71 ustawy – prawo budowlane wymagania. Przesłuchany na rozprawie w dniu 29 lipca 2019 roku świadek P. C., wskazał, że nie posiada wiedzy co do tego, czy spółka (...) zgłaszała do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego fakt przekształcenia lokali użytkowych. Świadek zaznaczył, że nie zna procedury, która nakazywałaby zgłaszanie planowanej przebudowy do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, zaznaczając, iż pozwana spółka nie przeprowadziła przebudowy lokalu, w związku z czym nie zachodziła konieczność zgłaszania czegokolwiek.

Wbrew przywołanym twierdzeniom, w ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że zmiana sposobu użytkowania lokalu z użytkowego na mieszkalny stanowi zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w rozumieniu art. 71 ustawy – prawo budowlane, co za tym idzie – wymaga dokonania zgłoszenia. Analiza art. 71 ust. 1 pkt 2 prowadzi do wniosku, że wskazany przepis nie wymienia enumeratywnie wszystkich przypadków, które ustawodawca traktuje jako zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Definicja zawarta w tym przepisie nie jest zatem definicją wyczerpującą. Świadczy o tym użycie określenia „w szczególności”. Wymienione w tej normie zmieniające określone warunki rodzaje działalności zostały więc wyszczególnione jedynie przykładowo. Oznacza to, że oprócz sytuacji wskazanych w powyższym przepisie (najbardziej powszechnych i typowych) mogą także zaistnieć inne, które również można zakwalifikować jako zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego. Pogląd taki wyraził NSA w wyroku z 11.12.2007 r., II OSK (...), (...).

Przykładem zmiany sposobu użytkowania obiektu, o której mowa powyżej, może być również sytuacja przedstawiona w wyroku NSA z 21.12.2010 r., II OSK (...), (...). Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził w nim, iż: „Zmiana sposobu użytkowania obiektu polega na tym, że zmiana obiektu budowlanego mieszkalnego na obiekt biurowy wiąże się ze zmianą warunków użytkowania obiektu budowlanego w zakresie określonym art. 71 ust. 2 pr. bud. tj. bezpieczeństwa pożarowego (wymusza potrzebę zmienionej funkcji pomieszczeń do wymagań przepisów przeciwpożarowych), bezpieczeństwa pracy (wymaga zastosowania odpowiednich przepisów kodeksu pracy w odniesieniu do warunków stworzonych nowych miejsc pracy w obiekcie), w zakresie warunków sanitarnohigienicznych (wymaga dostosowania instalacji i dostaw mediów technicznych do potrzeb zmienionej funkcji obiektu lub jego części) a także wpływu na wielkość lub układu obciążeń (nowa funkcja obiektu lub jego części wywołuje inne, niż dotychczasowe obciążenia na konstrukcje obiektu. Zmiana przeznaczenia budynku z funkcji mieszkalnej na cele biurowe zmienia co najmniej warunki bezpieczeństwa pożarowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne bądź wielkość lub układ obciążeń, co wynika z treści rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422). Budynek użyteczności publicznej, a za taki uważany jest również budynek biurowy (§ 3 pkt 6 powyższego rozporządzenia) musi spełniać określone dla tego typu obiektów warunki techniczne. Dlatego też zmiana sposobu użytkowania budynku musi zostać zgłoszona właściwemu organowi”.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego pozwana spółka wszczęła co prawda postępowanie przed właściwymi organami administracji architektoniczno-budowlanej, jednakże postępowanie to nie zostało zakończone. Zgodnie natomiast z art. 71 ust. 7 ww. ustawy dokonanie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, po zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części nie wywołuje skutków prawnych.

Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z art. 2 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 737 z późn. zm.) ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy. W myśl ust. 2 cytowanego artykułu, samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Jak stanowi art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 1a-2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia.

Na wniosek pozwanej spółki faktycznie w dniu 26 czerwca 2009 roku Prezydenta Miasta P. wydał zaświadczenia o samodzielności ww. lokali, jednakże zaświadczenia te na skutek wniosku architekt J. S. nie potwierdzały stanu faktycznego i nie mogły stanowić potwierdzenia zmiany sposobu użytkowania lokali. W dniu 6 kwietnia 2010 architekt J. S. zwróciła się do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta P. z wnioskiem o anulowanie zaświadczeń z dnia 26 czerwca 2009 roku. Zaświadczenia te wydane zostały bowiem w oparciu o omyłkowo załączone

przez nią rysy planowanego remontu lokali, a nie jak nakazuje ww. przepis ustawy prawa budowlanego ekspertyzę techniczną, a w tym wypadku inwentaryzację lokali. Sąd zauważył, iż zgodnie z przytoczonym art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane przedłożone wnioski o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali nie zawierały koniecznych załączników, a tym samym zaświadczenia z dnia 26 czerwca 2009 roku o samodzielności lokali mieszkalnych nr 1a, 1b i 7a nie powinny zostać wydane. Lokale te nie spełniały bowiem warunków samodzielności lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Biorąc pod uwagę zaistniałą omyłkę w przedstawionych przez architekta załącznikach do wniosku, zaświadczenia mimo braku podstaw prawnych zostały wydane. Sąd zauważył również, iż w przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego nie przewidują procedury wycofania z obrotu, czy też uchylecia wydanych zaświadczeń. Zaświadczenia te wydane zostały bowiem na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.). Ustawa ta przewiduje jedynie procedurę uchylecia decyzji (art. 155 k.p.a., art. 145 i nast. k.p.a.), brak jest podstawy prawnej do uchylecia wydanego niezgodnie z prawem zaświadczenia. Na powyższe okoliczności wielokrotnie wskazywał również Prezydent Miasta P. oraz Wydział Urbanistyki i Architektury Miasta P. (pismo z dnia 9 kwietnia 2010 roku wraz z załącznikami (k.246-247), pismo z dnia 21 kwietnia 2010 roku (k. 321), pismo z dnia 13 października 2010 roku (k.248), pismo z dnia 19 października 2010 roku (k.249), pismo z dnia 10 lipca 2018 roku (k.245)). Jednocześnie organy administracji wielokrotnie wskazywały pozwanej, iż błędnie wydane zaświadczenia z dnia 26 września 2009 roku nie mogą być rozpowszechniane, powinny zostać bowiem wycofane z obrotu prawnego i nie mogą stanowić elementu legalizacji samowoli budowlanej. W tym miejscu podkreślić należy również, iż wydane w toku postępowania administracyjnego zaświadczenia, w przeciwieństwie do ostatecznych decyzji administracyjnych, nie wiążą sądów powszechnych. Sąd Rejonowy nie był zatem związany zaświadczeniem o samodzielności lokali wydanym na podstawie art. 2 ust. 3 u.w.l. Zaświadczenie to stwierdza jedynie pewien stan faktyczny, ale nie jest decyzją administracyjną wiążącą sąd. Inaczej rzecz ujmując, mimo wydania takiego zaświadczenia sąd jest uprawniony do własnych ustaleń co do samodzielności lokali, a zaświadczenie podlega ocenie takiej samej jak każdy inny dowód w sprawie (art. 233 § 1 k.p.c.), przy uwzględnieniu urzędowego charakteru tego dokumentu (zob. art. 244 k.p.c.).

Zgodnie bowiem z art. 244 § 1 k.p.c., dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w myśl art. 252 k.p.c., strona, która zaprzecza prawdziwości dokumentu urzędowego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenia organu, od którego dokument ten pochodzi, są niezgodne z prawdą, powinna okoliczności te udowodnić. Dokument urzędowy, odpowiadający wymaganiom z art. 244, korzysta z domniemania prawdziwości (autentyczności) oraz domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Są to domniemania prawne ustanowione ustawą procesową. Domniemania wynikające z art. 244 § 1 k.p.c. mogą być obalone w sposób przewidziany w art. 252, tj. przez zaprzeczenie prawdziwości dokumentu lub przez udowodnienie, że oświadczenie organu zawarte w danym dokumencie urzędowym, wystawionym przez ten organ, jest niezgodne z prawdą. Artykuł 252 k.p.c. nie wyłączał zatem możliwości zwalczania domniemania zgodności z prawdą dokumentu urzędowego, jakim jest zaświadczenie o samodzielności lokalu, a jedynie reguluje zagadnienie ciężaru dowodu przy obalaniu tego domniemania.

Na powódce, która zaprzeczała treści dokumentu urzędowego w postaci zaświadczeń o samodzielności lokali z dnia 26 czerwca 2009 roku, twierdząc, że zawarte w nich oświadczenia są niezgodne z prawdą, spoczywał ciężar wykazania wymienionych okoliczności. W niniejszym postępowaniu powódka sprostowała temu ciężarowi. Powódka przedłożyła dokumenty, z których wynikało, że zaświadczenia te zostały wydane w oparciu o błędną dokumentację i nie potwierdzają one stanu faktycznego. Co istotne, dokumenty przedłożone przez powódkę pochodziły od tego samego organu, które wydał kwestionowane zaświadczenia. Z przedłożonych przez powódkę pism Prezydenta Miasta P. oraz Wydziału Urbanistyki i Architektury Miasta P., jak również z faktu, iż osoba sporządzająca załącznik do wniosku o wydanie zaświadczeń wniosła o ich unieważnienie, wynika, iż na podstawie przedłożonych przez pozwaną spółkę zaświadczeń z 2009 roku nie można ustalić, że lokale stanowią samodzielne lokale mieszkalne. Tym samym dokonane przez pozwaną spółkę próby przekształcenia lokali z użytkowych na mieszkalne stanowiły niedozwoloną samowolę budowlaną. Strona pozwana nie przedstawiła przy tym żadnych innych dowodów wskazujących na zmianę charakteru

lokali nr (...) przy ul. (...) w P. z użytkowych na mieszkalne. Powołane przez pozwaną dowody wskazują co prawda, iż w lokalach tych dokonane zostały prace remontowe oraz iż zamieszkują je ludzie. Jednakże czynności te nie prowadzą do zmiany charakteru lokali z użytkowych na mieszkalne. Samowolna zmiana przeznaczenia lokali nie zwalnia pozwanej z obowiązku zapłaty należności na rzecz powódki i nie może sankcjonować niegodnych z prawem budowlanym działań.

Pozwana przedstawiła również zaświadczenie z dnia 20 marca 2019 roku wraz z załącznikami (k.325-329v) oraz zaświadczenie z dnia 1 kwietnia 2019 roku wraz z załącznikami (k.330-331v) potwierdzające, iż lokal nr (...) oraz lokal nr (...) w budynku mieszkalnym przy ul. (...) jest samodzielnym lokalem o przeznaczeniu mieszkalnym. Zaświadczenie to wydane zostało jednak dopiero w trakcie trwania niniejszego procesu i nie potwierdza ono tego, że lokale w okresie objętym żądaniem pozwu również miały charakter mieszkalny. Wprawdzie co do zasady zaświadczenia mają charakter deklaratoryjny a nie konstytutywny, a zatem potwierdzają stan faktyczny, a nie go kreują. W tym miejscu przywołać jednak należy stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego, który niejednokrotnie podkreślał – w odniesieniu do decyzji administracyjnych, że deklaratoryjność czy konstytutywność decyzji nie przesądza o skutkach z niej wynikających. W doktrynie i judykaturze dominuje bowiem pogląd, że kwestia, jaki skutek: *ex tunc* czy *ex nunc* ma określone orzeczenie, związana jest nie z samym podziałem orzeczeń na konstytutywne oraz deklaratoryjne, ale zależy od właściwości stosunku materialnoprawnego oraz stanu faktycznego konkretnej sprawy. Każdy akt stosowania prawa odnosi się do określonego stanu faktycznego i w związku z tym jego skutki prawne mogą być powiązane w czasie z zaistnieniem tego stanu faktycznego (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 października 2009 r., (...) 153/09 i z 3 stycznia 2013 r., I OSK (...), M. K., Teoretyczne problemy podziału decyzji administracyjnych na deklaratoryjne i konstytutywne a zagadnienie ich skuteczności temporalnej, (...) nr 5 z 2008 r. s.47 i nast.). W przedmiotowej sprawie zaświadczenie wydane 20 marca 2019 roku potwierdzić mogło jedynie, że lokale te mają charakter mieszkalny od momentu, w którym doszło do sporządzenia inwentaryzacji przez osobę uprawnioną. Jak z kolei wynika z rysunków stanowiących załączniki do wniosków o wydanie wymienionego zaświadczenia (k. 326, 329v, 331v), rzuty te zostały sporządzone w listopadzie 2018 roku i marcu 2019 roku, a zatem później aniżeli w okresie objętym powództwem w niniejszej sprawie. Należy zatem uznać, że akt deklaratoryjny, jakim jest zaświadczenie, może potwierdzać określone stany faktyczne, jednak jego wydanie pozostaje zawsze w związku z zaistnieniem przesłanek faktycznych. W takiej sytuacji deklaratoryjne zaświadczenie w przedmiotowej sprawie potwierdza jedynie stan faktyczny istniejący od listopada 2018 roku. Tym samym zaświadczenia te nie dowodzą, iż w okresie od marca 2017 r. do listopada 2017 ww. lokale miały charakter mieszkalny.

Sąd uznał więc, iż pozwana nie wykazała, aby lokale nr (...) położone przy ul. (...) w P. w okresie od marca 2017 r. do listopada 2017 r. miały charakter mieszkalny, a nie użytkowy. Sąd zauważył również, iż pozwana wiedziała, iż nabywa lokal niemieszkalny, fakt ten wynikał bowiem zarówno z księgi wieczystej lokalu (wydruk księgi wieczystej o numerze (...)) (k.68-109), jak i z aktu notarialnego z dnia 7 października 2014 roku (k.132-136). Wobec braku dopełnienia przewidzianej prawem zmiany charakteru lokali użytkowych na mieszkalne, Sąd uznał, iż w okresie od marca 2017 r. do listopada 2017 r. pozwanej przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr (...) położonego przy ul. (...) w P..

Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej (...) w sprawie ustalenia planu rzeczowo- finansowego Spółdzielni na rok 2017 stawka opłaty eksploatacyjnej za 1 m² powierzchni lokalu wynosiła 4,29 zł netto, stawka funduszu remontowego wynosiła za 1m² powierzchni lokalu 3,75 zł netto, stawka podatku od nieruchomości wynosiła 1,9275 zł netto za 1m² powierzchni lokalu. Zaliczka na ogrzewania w marcu 2017 roku wynosiła 523,00 zł brutto, natomiast w miesiącach kwiecień – listopada 2017 roku 528,00 zł brutto. Pozwana nie skorzystała ze swojego prawa i nie zaskarżyła ww. Uchwały. Nie kwestionowała również wysokości ww. stawek.

Sąd Rejonowy zauważył również, iż powódka zasadnie do wysokości należnych opłat za użytkowanie lokali nr (...) doliczała podatek VAT. Prawdliwość opodatkowania podatkiem VAT w stawce 23% czynności, za które Spółdzielnia pobiera opłaty od podmiotów posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz czynności, za które Spółdzielnia pobiera opłaty od podmiotów dysponujących lokalami użytkowymi na podstawie umowy najmu

potwierdził w Interpelacji indywidualnej nr (...) Dyrektor Krajowej (...) Skarbowej. Sąd Rejonowy w pełni podziela stanowisko przedstawione w ww. interpretacji indywidualnej.

Na podstawie powyższych rozważań Sąd ustalił, iż pozwana zobowiązana była uiszczać na rzecz pozwanej następujące opłaty.

W marcu 2017 roku miesięczna opłata z tytułu użytkowania lokali użytkowych nr (...) wynosiła 2.511,58 zł brutto, na którą składały się:

- eksploatacja – 695,84 zł netto (162,20 m² x 4,2900) – 855,88 zł brutto
- fundusz remontowy – 608,25 zł (162,20 m² x 3,7500) – 748,15 zł brutto
- podatek od nieruchomości – 312,64 zł netto (162,20 m² x 1, (...)) – 384,55 zł brutto
- opłata stała centralne ogrzewanie – 523,00 zł brutto.

W kwietniu 2017 roku miesięczna opłata z tytułu użytkowania lokali użytkowych nr (...) wynosiła 1.576,94 zł brutto, na którą składały się:

- eksploatacja – 695,84 zł netto (162,20 m² x 4,2900) – 855,88 zł brutto
- fundusz remontowy – 608,25 zł (162,20 m² x 3,7500) – 748,15 zł brutto
- podatek od nieruchomości – 312,64 zł netto (162,20 m² x 1, (...)) – 384,55 zł brutto
- opłata stała centralne ogrzewanie – 528,00 zł brutto,
- nadpłata za ogrzewanie – - 939,64 zł.

W maju 2017 roku miesięczna opłata z tytułu użytkowania lokali użytkowych nr (...) wynosiła 2.516,58 zł brutto, na którą składały się:

- eksploatacja – 695,84 zł netto (162,20 m² x 4,2900) – 855,88 zł brutto
- fundusz remontowy – 608,25 zł (162,20 m² x 3,7500) – 748,15 zł brutto
- podatek od nieruchomości – 312,64 zł netto (162,20 m² x 1, (...)) – 384,55 zł brutto
- opłata stała centralne ogrzewanie – 528,00 zł brutto.

W czerwcu 2017 roku miesięczna opłata z tytułu użytkowania lokali użytkowych nr (...) wynosiła 2.516,58 zł brutto, na którą składały się:

- eksploatacja – 695,84 zł netto (162,20 m² x 4,2900) – 855,88 zł brutto
- fundusz remontowy – 608,25 zł (162,20 m² x 3,7500) – 748,15 zł brutto
- podatek od nieruchomości – 312,64 zł netto (162,20 m² x 1, (...)) – 384,55 zł brutto
- opłata stała centralne ogrzewanie – 528,00 zł brutto.

W lipcu 2017 roku miesięczna opłata z tytułu użytkowania lokali użytkowych nr (...) wynosiła 2.516,58 zł brutto, na którą składały się:

- eksploatacja – 695,84 zł netto (162,20 m² x 4,2900) – 855,88 zł brutto

- fundusz remontowy – 608,25 zł (162,20 m² x 3,7500) – 748,15 zł brutto
- podatek od nieruchomości – 312,64 zł netto (162,20 m² x 1, (...)) – 384,55 zł brutto
- opłata stała centralne ogrzewanie – 528,00 zł brutto.

W sierpniu 2017 roku miesięczna opłata z tytułu użytkowania lokali użytkowych nr (...) wynosiła 2.516,58 zł brutto, na którą składały się:

- eksploatacja – 695,84 zł netto (162,20 m² x 4,2900) – 855,88 zł brutto
- fundusz remontowy – 608,25 zł (162,20 m² x 3,7500) – 748,15 zł brutto
- podatek od nieruchomości – 312,64 zł netto (162,20 m² x 1, (...)) – 384,55 zł brutto
- opłata stała centralne ogrzewanie – 528,00 zł brutto.

W wrześniu 2017 roku miesięczna opłata z tytułu użytkowania lokali użytkowych nr (...) wynosiła 5.684,58 zł brutto, na którą składały się:

- eksploatacja – 695,84 zł netto (162,20 m² x 4,2900) – 855,88 zł brutto
- fundusz remontowy – 608,25 zł (162,20 m² x 3,7500) – 748,15 zł brutto
- podatek od nieruchomości – 312,64 zł netto (162,20 m² x 1, (...)) – 384,55 zł brutto
- opłata stała centralne ogrzewanie – 528,00 zł brutto,
- rozliczenie zimnej wody i podgrzewania wody w okresie od 1.06.2016 r. do 31.05.2017 r. – kwota 3.167,55 zł brutto.

W październiku 2017 roku miesięczna opłata z tytułu użytkowania lokali użytkowych nr (...) wynosiła 2.616,58 zł brutto, na którą składały się:

- eksploatacja – 695,84 zł netto (162,20 m² x 4,2900) – 855,88 zł brutto
- fundusz remontowy – 608,25 zł (162,20 m² x 3,7500) – 748,15 zł brutto
- podatek od nieruchomości – 312,64 zł netto (162,20 m² x 1, (...)) – 384,55 zł brutto
- opłata stała centralne ogrzewanie – 628,00 zł brutto.

W listopadzie 2017 roku miesięczna opłata z tytułu użytkowania lokali użytkowych nr (...) wynosiła 2.616.58 zł brutto, na którą składały się:

- eksploatacja – 695,84 zł netto (162,20 m² x 4,2900) – 855,88 zł brutto
- fundusz remontowy – 608,25 zł (162,20 m² x 3,7500) – 748,15 zł brutto
- podatek od nieruchomości – 312,64 zł netto (162,20 m² x 1, (...)) – 384,55 zł brutto
- opłata stała centralne ogrzewanie – 628,00 zł brutto.

W listopadzie 2017 roku z tytułu rozliczenia zaliczek na ogrzewanie pozwana zobowiązana była dodatkowo zapłacić powódce kwotę 187,30 złotych.

W konsekwencji Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 25.317,39 zł, o czym orzekł w punkcie 1 wyroku. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

O żądaniu odsetkowym Sąd orzekł zgodnie z treścią art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 482 § 1 k.c., mając na uwadze, że powódka domagała się odsetek od dnia następującego po ostatnim dniu płatności faktur obejmujących opłaty za użytkowanie lokali. Opłaty za użytkowanie lokali zgodnie ze Statutem Spółdzielni płatne powinny być z góry do 20-tego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Spółdzielni. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe (§11 pkt 5, §108 pkt 1 oraz §110 pkt 1 i 2 Statutu). Wobec powyższego, Sąd zasądził od pozwanej spółki na rzecz powódki odsetki ustawowe za opóźnienie od kwot wynikających z poszczególnych faktur, pomniejszonych o część opłat obliczoną od powierzchni piwnicy (9 m²) – w zakresie w jakim opłaty te były uzależnione od powierzchni lokalu, od dnia 21-ego każdego miesiąca:

- a) od kwoty 2.511,58 zł od dnia 21 marca 2017 r. do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 1.576,94 zł od dnia 21 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- c) od kwoty 2.516,58 zł od dnia 21 maja 2017 r. do dnia zapłaty,
- d) od kwoty 2.516,58 zł od dnia 21 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty,
- e) od kwoty 2.516,58 zł od dnia 21 lipca 2017 r. do dnia zapłaty,
- f) od kwoty 2.516,58 zł od dnia 21 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- g) od kwoty 5.684,13 zł od dnia 21 września 2017 r. do dnia zapłaty,
- h) od kwoty 2.616,58 zł od dnia 21 października 2017 r. do dnia zapłaty,
- j) od kwoty 2.616,58 zł od dnia 21 listopada 2017 r. do dnia zapłaty,
- k) od kwoty 187,30 zł od dnia 21 listopada 2017 r. do dnia zapłaty,

Natomiast należność wynikająca z umowy sprzedaży, udokumentowanej fakturą nr (...), płatna miała być do dnia 20 października 2017 roku. W tym zakresie powódka mogła więc żądać odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 21 października 2017 roku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w myśl zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powódka domagał się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz łącznie kwoty 26.310,45 zł. Powództwo uwzględnione zostało co do kwoty 25.317,39 zł, a zatem powódka wygrała sprawę w 96%. Koszty procesu poniesione przez powódkę wyniosły łącznie 4.933,00 zł (1.316,00 zł tytułem stosunkowej opłaty od pozwu, 17,00 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 3.600 zł wynagrodzenia pełnomocnika). Koszty procesu poniesione przez pozwaną to 3617,00 zł (17,00 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 3.600,00 zł wynagrodzenia pełnomocnika). Ponieważ pozwana przegrała sprawę w 96% natomiast powódka przegrał sprawę w 4%, strony powinny ponieść koszty procesu w takim stopniu, w jakim każda z nich przegrała sprawę, a więc pozwana – 8.208,00 zł (8.550,00 zł × 96%), powódka – 342,00 zł (8.550,00 zł × 4 %). Porównując koszty faktycznie poniesione przez strony z kosztami, które powinny ponieść stosownie do stopnia, w jakim przegrały sprawę, stwierdzić należy, że powódka faktycznie poniosła koszty w kwocie 4.933,00 zł, a powinna je ponieść w kwocie 342,00 zł. Różnicę wynikającą z tego porównania należy zasądzić na rzecz strony, której koszty faktycznie poniesione są wyższe od kosztów, którymi powinna być obciążona, czyli powódce. Powódce zatem należy się zwrot kosztów procesu w kwocie 4.591 zł (4.933,00 zł – 342,00 zł). Po kompensacji należało

zatem w punkcie 3. sentencji wyroku zasądzić na rzecz powódki różnicę tj. kwotę 4.591,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Asesor sądowy P. M.