

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 28 lutego 2017 r.

Pozwem z dnia 23 czerwca 2015 r. (data prezentaty) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej W. K. kwoty 3.129,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że od 2005 r. pozwanej przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) oraz miejsca postojowego 10/GP2 pozostające w zasobach spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. W dniu 28 czerwca 2010 r. mieszkańcy nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. podjęli uchwałę w sprawie utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej K. 5, 7a i 11 w W.. Powodowa spółdzielnia posiada w swych zasobach mieszkaniowych spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz lokatorskie prawa do lokali położonych w nieruchomościach przy ulicy (...) w W. i z tego tytułu jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej w zakresie tych lokali. Strona powodowa podniosła, że uiszcza opłaty eksploatacyjne za wskazane lokale, w tym za lokal pozwanej, na rzecz w/ w Wspólnoty, a następnie pobiera te opłaty od użytkowników lokali. W dniu 29 czerwca 2012 r. spółdzielnia dokonała rozliczenia niedoborów, stanowiących różnicę pomiędzy kosztami, a przychodami powstałymi w poprzedzającym rozliczenie okresie. Przyczyną dokonania rozliczenia był brak zmiany stawek opłat obciążających lokale pozostające w zasobach spółdzielni w dacie zmiany stawek opłat obciążających spółdzielnie przez Wspólnotę, w konsekwencji czego spółdzielnia ponosiła koszty wynikające z obciążenia jej przez wspólnotę, a właściciele lokali ponosili niższe koszty. We wskazanym okresie koszty utrzymania lokali będących w zasobach Spółdzielni, wynikające z obciążenia przez Wspólnotę wyniosły 190.420,50 zł, zaś przychody z tego tytułu 155.695,23 zł. W związku z powyższym powstała różnica w kwocie 34.725,27 zł, która została rozliczona w stosunku o powierzchni lokali i miejsc postojowych pozostających w zasobach Spółdzielni. Dla lokalu i miejsca postojowego pozwanej łączna kwota niedoboru wyniosła 3.129,50 zł. Mimo, dwukrotnego wezwania do zapłaty pozwana nie uiszczyła należności. Strona powodowa domaga się również uiszczenia odsetek ustawowych od dnia 1 sierpnia 2015 r., wobec tego, że pozwana była zobowiązana do uiszczenia należności w terminie do dnia 31 lipca 2012 r. (pozew - k. 2-4).

W dniu 10 lipca 2015 r. Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygnaturze akt I Nc 4427/15, w którym nakazał, aby pozwana zapłaciła na rzecz powoda kwotę 3.129,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 642,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu lub w terminie 14 dni od doręczenia nakazu zapłaty wniosła sprzeciw (nakaz zapłaty – k. 26).

W skutecznie wniesionym sprzeciwie, pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty i wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut nieistnienia obowiązku pokrywania przez członków spółdzielni mieszkaniowej nadwyżki nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, brak podstaw prawnych do naliczania takich dodatkowych opłat oraz z ostrożności procesowej zarzut przedawnienia roszczenia powoda.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. oraz, że regularnie opłacała należności za korzystanie z przedmiotowego lokalu ustalone od 1 lutego 2011 r. na kwotę 587,33 zł brutto. Przyznała, że otrzymała pismo obciążające ją jednorazową dodatkową opłatą w kwocie 3.129,50 zł, stanowiącą równowartość 6-miesięcznego czynszu z tytułu rozliczania niedoborów Spółdzielni, niemniej jednak, wskazała, że pismo to nie zawierało wyjaśnień, podstawy prawnej, rozliczenia (kalkulacji), ani nawet okresu rozliczenia. Pozwana podniosła, że zwracała się pisemnie do powódki o przedstawienie dokładnej kalkulacji naliczenia wskazanej kwoty oraz podania okresu za jaki ją naliczono, niemniej jednak nie otrzymała takich dokumentów. Wskazała, że zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przytoczonym orzecznictwem, brak jest podstaw prawnych do podjęcia uchwały obciążającej członków spółdzielni obowiązkiem pokrywania nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami

mieszkaniowymi, dlatego odmówiła uiszczenia na rzecz powoda naliczonej niezgodnie z prawem opłaty w kwocie 3.129,50 zł (sprzeciw – k.30-32).

W piśmie procesowym z dnia 7 grudnia 2015 r. pozwana W. K., podniosła zarzut zatajenia okoliczności, że Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) podjęła uchwałę nr 75/2012 w dniu 11 czerwca 2012 r., przez co została pozbawiona możliwości zaskarżenia niezgodnej z prawem uchwały Spółdzielni. Pozwana wskazała, że działanie strony powodowej było celowe, ze względu na fakt, iż w tym czasie trwał spór sądowy o uchylenie innej uchwały Rady Nadzorczej niezgodnej z prawem, wprowadzającej dodatkowe opłaty na pokrycie kosztów niedoborów powodowej spółdzielni, a w 2014 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził nieistnienie uchwały z dnia 30 czerwca 2011 r. o wyborze członków Rady Nadzorczej. W rezultacie pozwana podniosła, że skoro od 30 czerwca 2011 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nie istnieje Rada Nadzorcza, to nie można przyjąć aby organ ten skutecznie podejmował jakiegokolwiek uchwały. Dlatego też uznać należy uchwałę nr 75/2012 z dnia 11 czerwca 2012 r. za nieistniejącą, ponieważ pochodzi od nieistniejącego organu (pismo pozwanej – k. 56-60).

Na rozprawie w dniu 11 grudnia 2015 r. pełnomocnik powódki wskazał, że powództwo jest zasadne także w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, bowiem spółdzielnia poniosła faktycznie wyższe koszty utrzymania lokali (protokół rozprawy z dnia 11 grudnia 2015 r. - k.108).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie (protokół rozprawy z dnia 28 lutego 2017 r. - k. 207-209).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Od 2005 r. W. K. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W., o powierzchni użytkowej 66,64 m² oraz spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego 10/GP2 o powierzchni 15,60 m², które znajdują się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. W. K. jest członkiem wskazanej Spółdzielni i nie ma bieżących zaległości w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych za korzystanie z przedmiotowego lokalu (okoliczności bezsporne przyznane przez pozwaną, dowody: umowa darowizny i zniesienia współwłasności w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 7977/2005 - k. 11-13).

W dniu 28 czerwca 2010 r. mieszkańcy nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. podjęli uchwałę w sprawie utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej K. 5, 7a i 11 w W. (okoliczność bezsporna przyznana przez pozwaną, dowód: zeznania świadka A. P. – k. 201-203, zeznania członka zarządu S. T. – k.206-209).

Pismem z dnia 30 czerwca 2011 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. poinformował W. K., że opłata eksploatacyjna za korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) od 1 lutego 2011 r. wynosi 587,33 zł i płatna jest z góry w terminie do 10-ego dnia każdego miesiąca z góry (okoliczność bezsporna, dowód: pismo z dnia 30 czerwca 2011 r. – k. 34).

Zgodnie z § 3 ust. 4 Regulaminu określającego zasady rozliczenia przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalenia opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) stanowiącego załącznik nr 3 do protokołu Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 7 listopada 2008 r., różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w danym roku, zmienia odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym (okoliczność niesporna, dowód: regulamin – k. 103-107v, zeznania świadka A. P. – k.201-203, zeznania członka zarządu S. T. – k.206-209).

Uchwałą nr 75/2012 z dnia 11 czerwca 2012 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. postanowiła rozliczyć niedopłaty nieruchomości W. - O. i K. 5, 7a i 11 w W., tj. różnicę pomiędzy stawkami ustalonymi przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. a obciążeniami otrzymywanymi przez zarządy wspólnot, jednorazowo z możliwością spłaty maksymalnie w 12 ratach miesięcznych. Wykonanie wskazanej uchwały w zakresie rozłożenia na raty niedopłaty wskazanych nieruchomości powierzono zarządowi (okoliczność niesporna, dowód: uchwała Rady

Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 11 czerwca 2012 r. – k. 50, zeznania świadka A. P. – k. 201-203, zeznania członka zarządu S. T. – k.206-209).

Pismem z dnia 29 czerwca 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. poinformowała W. K., że dokonała rozliczenia niedoboru wynikającego z różnicy pomiędzy obciążeniami dokonywanymi przez Wspólnotę, a naliczeniami Spółdzielni. W treści pisma wskazano, że jednorazowa opłata z tytułu opłat eksploatacyjnych lokalu wynosi 28,07 zł/m² zaś garażu - 80,70 zł/m² i z tego tytułu pozwana obowiązana jest uiścić na rachunek opłat eksploatacyjnych lub w kasie Spółdzielni opłatę w wysokości 3.129,50 zł w terminie do dnia 31 lipca 2012 r. (okoliczność bezsporna, dowód: pismo powódki – k. 16).

W odpowiedzi na powyższe pismo, W. K. zwróciła się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. o udzielenie informacji za jaki okres naliczona została kwota 3.129,50 zł, przedstawienia dokładnej kalkulacji naliczonej opłaty z wyszczególnieniem jej części składowych i miesięcy, w których była naliczana oraz wskazanie, dlaczego Spółdzielnia posiadając wiedzę o stawkach naliczanych przez Wspólnotę Mieszkaniową naliczała inne stawki niż Wspólnota oraz wskazanie podstawy prawnej umożliwiającej Spółdzielni nałożenie na członka jednorazowej opłaty stanowiącej równowartość 6-miesięcznego czynszu, płatnego w trzytygodniowym terminie (okoliczność bezsporna, dowód: pismo pozwanej wraz z potwierdzeniem nadania – k. 35).

Pismem z dnia 7 sierpnia 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. poinformowała W. K., że niedobór stanowiący różnicę między kosztami a przychodami powstał w 2011 r., a jego przyczyną był brak zmiany stawek opłat obciążających lokale, w dacie zmiany stawek opłat obciążających Spółdzielnię przez Wspólnotę. Jednocześnie wskazano, że Spółdzielnia ponosiła koszty wynikające z obciążenia jej przez Wspólnotę, a właściciele lokali ponosili mniejsze koszty, co spowodowało powstanie niedoboru. Jako podstawę prawną wyrównania niedoboru podano art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W treści pisma wskazano, że w okresie niezmiennych stawek opłat, koszty lokali mieszkalnych będących w zasobach spółdzielni wynikające z obciążenia Spółdzielni przez Wspólnotę wyniosły 190.420,50 zł, a przychody wynikające ze stawek opłat jakimi obciążane były lokale położone przy ul. (...) wyniosły 155.695,23 zł. Powstałą w ten sposób różnicę podzielono przez powierzchnię lokali będących w zasobach powodowej spółdzielni, wyliczając niedobór przypadający na 1 m², a następnie tak uzyskaną wartość pomnożono przez powierzchnię lokalu pozwanej. Analogicznych wyliczeń dokonano także w odniesieniu do niedoboru przypadającego na miejsce postojowe przysługujące pozwanej. Łączną kwotę z tytułu rozliczenia niedoborów przypadających na W. K. na dzień 30 lipca 2012 r. ustalono na kwotę 3.219,50 zł (okoliczność niesporna, dowód: pismo powoda z dnia 7 sierpnia 2012 r. – k. 17).

W dniu 28 sierpnia 2012 r. W. K. w piśmie skierowanym do członków zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. poinformowała, że nie posiada żadnych zaległości wobec Spółdzielni i nie uzyskała informacji dotyczących okresu za jaki naliczono opłatę w wysokości 3.129,50 zł, przyczyn pobierania przez dwa lata innych stawek niż Wspólnota Mieszkaniowa, ani sposobu wyliczenia wskazanej kwoty. Pozwana podniosła, że sposób dokonywania podwyżek został określony w treści art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie upoważnia rady nadzorczej, ani walnego zgromadzenia do podjęcia uchwały obciążającej członków obowiązkiem pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni. Nadto, W. K. wskazała, że spółdzielnia nie dołączyła szczegółowej kalkulacji obrazującej rzeczywiste poniesienie wskazanych kosztów (okoliczność bezsporna, dowód: pismo pozwanej z dnia 28 sierpnia 2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 36-36v).

W odpowiedzi na pismo pozwanej, Spółdzielnia podtrzymała dotychczasowe stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 7 sierpnia 2012 r. i wskazała, że zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązek pokrywania kosztów lokali i nieruchomości spoczywa na wszystkich właścicielach i użytkownikach lokali w tej nieruchomości, a z treści art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że nie może istnieć ani nadwyżka przychodów nad kosztami, ani nadwyżka kosztów nad przychodami. W tej sytuacji dokonane rozliczenie jest prawidłowe, i tylko wniesienie wyliczonej opłaty przez pozwaną doprowadzi do bezwynikowego zakończenia roku nieruchomości K.. Jednocześnie

poinformowano pozwaną, że na dzień 31 sierpnia 2012 r. na koncie lokalu i miejsca postojowego widnieje zadłużenie w łącznej kwocie 3.133,90 zł (okoliczność bezsporna, dowód: pismo powoda z dnia 5 września 2012 r. – k. 37).

Pismem z dnia 19 września 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wezwała W. K. do zapłaty zaległości, która na dzień 17 września 2012 r. wynosiła 3.159,85 zł i na którą złożyły się: kwota 3.039,92 zł stanowiąca opłatę związaną z tytułu utrzymania nieruchomości w części przypadającej na lokal pozwanej, kwota 109,39 zł stanowiąca odsetki ustawowe za zwłokę w zapłacie oraz kwota 10,00 zł tytułem kosztów upomnienia, w terminie do dnia 2 października 2012 r. na rachunek bankowy dedykowany do wpłat eksploatacyjnych bądź w kasie Spółdzielni, informując jednocześnie, że brak płatności we wskazanym terminie spowoduje wystąpienie z powództwem na drogę postępowania sądowego (okoliczność bezsporna, dowód: pismo powoda z dnia 18 września 2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 19-20).

Wyrokiem z dnia 7 stycznia 2014 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, nieistnienie uchwały nr 4 Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie wyboru do rady nadzorczej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - k. 68- 73).

Pismem z dnia 8 stycznia 2015 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. poinformowała W. K., że na koncie lokalu na dzień 31 grudnia 2014 r. widnienie zaległość w kwocie 2.948,90 zł + odsetki w wysokości 141,90zł, a na koncie miejsca postojowego zaległość w kwocie 165,64 zł + odsetek w wysokości 5,77 zł (okoliczność bezsporna, dowód: pismo powoda z dnia 8 stycznia 2015 r. – k. 38).

Powyższe Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów, których ostatecznie prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. Żadna ze stron nie podważyła ich wiarygodności, a Sąd nie znalazł podstaw do powzięcia w tym zakresie wątpliwości z urzędu. Sąd ocenił wiarygodność i moc zebranego materiału dowodowego według własnego przekonania uwzględniając zasady logicznego rozumowania, wskazania wiedzy i doświadczenia życiowego (art. 233 § 1 k.p.c.) oraz zasady postępowania dowodowego określone w art. 6 k.c. i art. 227- 309 k.p.c.

Sąd uznał za wiarygodne w części zeznania świadka A. P. oraz strony powodowej w osobie członka zarządu S. T. w zakresie podjęcia uchwały o wydzieleniu się ze spółdzielni Wspólnoty Mieszkaniowej w czerwcu 2010 r., podjęcia uchwały z 29 czerwca 2012 r. przez Radę Nadzorczą o rozliczeniu niedoborów, terminu w jakim dokonano rozliczenia niedoborów oraz sposobu wyliczenia niedoboru, przypadającego na lokal pozwanej albowiem były one spójne, logiczne, a nadto korespondowały ze zgromadzonym w toku niniejszego postępowania dokumentarnym materiałem dowodowym. W pozostałym zakresie zeznania świadka i strony powodowej okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, bowiem osoby te nie potrafiły wskazać dlaczego rozliczenie niedoboru nastąpiło we wskazany sposób z pominięciem postanowień regulaminu w tym zakresie, jak też przyczyn braku wcześniejszego rozliczenia powstałej nadwyżki. Zarówno świadek jak i członek zarządu strony powodowej nie potrafili odnieść się do konkretnych kalkulacji dotyczących wyliczeń niedoboru, ani podać poszczególnych kwot składających się na wysokość nadwyżki kosztów. Nadto, zeznania świadka i strony powodowej pozostawały niespójne w zakresie ustalenia sposobu partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej za okres 2010-2012 r. przez osoby których spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu zostały wyodrębnione w tym czasie. Z jednej bowiem strony, twierdzili, że osoby takie przez przekształceniem musiały uregulować wszelkie zobowiązania względem spółdzielni, by następnie stwierdzić, że wyodrębnienie własności lokali przed datą podjęcia uchwały, powodowało, że obowiązek pokrycia niedoborów przypadających na te lokale obciążał pozostałe osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali.

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości na okoliczność ustalenia wysokości zadłużenia pozwanej z tytułu powstałego niedoboru w kosztach utrzymania spółdzielni przypadającego na lokal pozwanej. Sąd miał bowiem na względzie, że zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, Sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych ich wyboru może wezwać jednego biegłego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia opinii. W celu zatem skorzystania z wiadomości specjalnych i realizacji wniosku strony, Sąd powinien dysponować, znajdującym się w aktach sprawy materiałem dowodowym, w postaci dokumentów, czy innych środków, które następnie biegły w oparciu o swoją

wiedzę poddałby analizie i weryfikacji. Tymczasem, w niniejszej sprawie brak było jakichkolwiek miarodajnych dokumentów źródłowych, z których wynikałby sposób ustalenia zadłużenia pozwanej, jak też wysokość jej zobowiązania. W tym miejscu podkreślenia wymaga, że dołączone przez stronę powodową wydruki tabeli stanowiły jedynie prywatne dokumenty, pochodzące od strony powodowej, które zgodnie z art. 245 k.p.c. nie stanowią dowodu tego, co zostało w nich zaświadczone. W ocenie Sądu, w niniejszym postępowaniu należałoby uzyskać dokumenty finansowe nie tylko od powodowej Spółdzielni, ale również od Wspólnoty Mieszkaniowej, które pozwoliłyby ustalić jakie opłaty pobierała Wspólnota Mieszkaniowa a jakie Spółdzielnia oraz jak przedstawiały się te koszty, a tym samym dokonać ich oceny oraz matematycznego wyliczenia należności na podstawie prawidłowo prowadzonych dokumentów księgowych, kalkulacji i ewidencji. Powód jednak nie przedstawił miarodajnego materiału dowodowego w tym zakresie. Dlatego, ostatecznie przeprowadzenie wskazanego dowodu nie było możliwe ze względu na brak przedstawienia finansowej dokumentacji strony powodowej oraz wyodrębnionej wspólnoty mieszkaniowej. Nadto, podkreślenia również wymaga, że dowód z opinii biegłego ma na celu wyjaśnienie spornych okoliczności wymagających wiadomości specjalnych, nie może natomiast zmierzać do poszukiwania dowodów potwierdzających zasadność roszczenia jednej ze stron (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27 listopada 2014 roku, I ACa 759/14, LEX nr 1563552). Rolą biegłego nie jest bowiem poszukiwanie dowodów, lecz wydanie opinii w oparciu o dowody przedstawione przez strony.

Sąd oddalił również wniosek strony powodowej o przedłużenie terminu na złożenie dokumentacji źródłowej spółdzielni. Należy zauważyć, że w niniejszej sprawie Sąd dwukrotnie określał pełnomocnikowi powoda termin na przedłożenie dokumentacji finansowej obrazującej wysokość nadwyżki kosztów powstałej w związku z powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej K. 5, 7a i 11. Niemniej jednak, ostatecznie, powód nie wykonał tego zobowiązania i nie przedstawił stosownej dokumentacji, nie składając nawet wyjaśnienia, z jakich względów dokumentacja ta nie została złożona w sprawie. Z tej przyczyny, w ocenie Sądu, przedłużenie wskazanego terminu, tudzież kolejne zobowiązane strony powodowej do złożenia dokumentacji, jako związane z poszukiwaniem materiału dowodowego, byłoby niewątpliwie zbyt daleko idącą ingerencją Sądu, który działałby w tym zakresie na korzyść powoda, co godziłoby w zasadę równości stron w procesie, zwłaszcza, że strona powodowa w niniejszej sprawie reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie strona powodowa dochodziła rozliczenia niedoborów, jakie powstały po czerwcu 2010 r. w związku z powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej K. 5, 7a i 11 i pobieraniem przez nią wyższych stawek opłat z tytułu zarządu nieruchomością wspólną aniżeli stawek ustalonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W., które zostały rozliczone uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 29 czerwca 2012 r. W oparciu o wskazaną uchwałę strona powodowa obciążyła pozwaną W. K. jednorazową opłatą w kwocie 3.129,50 zł tytułem rozliczenia powstałej nadwyżki na przychodami spółdzielni.

W toku postępowania, pozwana W. K. zakwestionowała swoją odpowiedzialność co do zasady i co do wysokości, wskazując, że brak jest podstawy prawnej do obciążenia pozwanej jako członka spółdzielni obowiązkiem pokrycia nadwyżki powstałych kosztów oraz, że strona powodowa nie wykazała wysokości dochodzonego niniejszym pozwem żądania. Nadto, z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powoda.

Stosownie do treści art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1222 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. Ustawa nie definiuje, co należy rozumieć przez pojęcie „kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości”, jednakże powszechnie przyjmuje się, że koszty te będą obejmowały koszty dostarczanych do nieruchomości usług jak dostawy wody, energii, odbioru ścieków, oczyszczania, bieżących

konserwacji, napraw i remontów, koszty utrzymania i napraw urządzeń technicznych położonych w obrębie danej nieruchomości, a także utrzymania zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg i chodników czy koszty zarządu nieruchomością. Ustawa nie definiuje także, jak ustalić udział członka w opłacaniu kosztów eksploatacji, wskazuje jedynie iż członkowie są „obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale”. Pojęcie to powszechnie rozumie się w ten sposób, że koszty te powinny odzwierciedlać stosunek powierzchni lokalu używanego przez członka, do powierzchni wszystkich lokali w danej nieruchomości (porównaj: E. Bończak-Kucharczyk. Komentarz do ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116), Oficyna 2008. zamieszczony w LEX-ie pod art. 4 ustawy).

Zgodnie z art. 3 k.p.c. obowiązek przedstawienia dowodów cięży na stronach. Natomiast według z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, spoczywa na tej stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. W tej konkretnej sytuacji, to na powódzie spoczywał obowiązek udowodnienia przesłanek odpowiedzialności pozwanego. Obowiązek ten ma charakter procesowy, co oznacza, że nie może być on od strony egzekwowany. Strona, która nie wykazuje inicjatywy dowodowej powinna się liczyć z mogącymi wystąpić ujemnymi sankcjami, nawet w postaci niekorzystnego dla tej strony wyniku procesu. Jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18 stycznia 2012 roku sygn. akt I ACa 1320/11).

W przekonaniu Sądu powód nie wywiązał się z tak określonego obowiązku, albowiem - abstrahując od podnoszonej przez stronę pozwaną kwestii nieistnienia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., która wydała uchwałę w sprawie rozliczenia powstałego niedoboru, stanowiącej jedynie uboczne zagadnienie - brak było podstaw prawnych ku temu, aby podjąć wskazaną uchwałę i w ten sposób dokonać rozliczenia powstałej nadwyżki w zakresie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Jak już wskazano, zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie spółdzielni są co do zasady obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Tym samym obowiązkiem osób korzystających z danego lokalu jest uiszczenie opłat odpowiadających kosztom związanym z całokształtem korzystania z danego lokalu. Nie budzi przy tym wątpliwości, że wskazany obowiązek dotyczy również pokrycia różnicy powstałej między poniesionymi kosztami i osiągniętymi przychodami z opłat eksploatacyjnych.

Zgodnie bowiem z treścią art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wskazany przepis przewiduje zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, prowadzącej działalność niezarobkową, która wyraża się w tym, że nie zmierza ona do uzyskania nadwyżki bilansowej, a każdy niedobór lub nadwyżka przychodów nad kosztami winna być rozliczona w roku następnym. Tym samym, celem istnienia spółdzielni mieszkaniowej nie jest osiąganie zysku, lecz zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków i podmiotów szczegółowo opisanych w ustawie. W związku z tym wysokość opłat powinna być przez spółdzielnię w taki sposób skalkulowana, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów w funkcjonowaniu spółdzielni. Jeżeli taka różnica powstanie, powinna być skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu wysokości opłat eksploatacyjnych, i to niekoniecznie dopiero w następnym roku obrachunkowym (tj. z reguły w następnym roku kalendarzowym), ale możliwie jak najszybciej, a więc najlepiej już w następnym miesiącu po stwierdzeniu wystąpienia owej różnicy, jeżeli jest to tylko możliwe ze względu na konieczność zachowania procedury określonej w art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zob. wyrok SN z dnia 11 stycznia 2006 roku, II CSK 30/0, wyrok SN z dnia

23 sierpnia 2012, II CNP 17/12). Niepokryta zaś wpływami z czynszów nadwyżka kosztów powstała w mijającym roku, powinna znaleźć pokrycie w odpowiednio zwiększonej wysokości czynszów w roku następnym (zob. wyrok SN z dnia 11 czerwca 1971, I CR 168/71, OSNCP 972, nr 4, poz. 69). Przepis ten pozwala zatem na stwierdzenie, że w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielni nie ma prawa żądać wstecznych dopłat. Zwiększone koszty mogą jedynie skutkować podniesieniem przez spółdzielnię miesięcznych opłat wobec ustawowo zobowiązanych osób (na przyszłość). W konsekwencji, art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie upoważnia ani rady nadzorczej ani walnego zgromadzenia spółdzielni do podejmowania uchwał w sprawie obciążenia członków obowiązkiem pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni. Co znamienne, zasada bezwynikowej działalności spółdzielni jest zasadą ustawową i w statucie spółdzielni nie może być uregulowana odmiennie (zob. wyrok SN z dnia 11 stycznia 2006 roku, II CSK 30/0, wyrok SN z dnia 23 sierpnia 2012, II CNP 17/12).

Przenosząc powyższe uregulowania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że strona powodowa w sytuacji ujawnienia różnicy między przychodami a wydatkami z poprzednich lat, winna dokonać jej rozliczenia poprzez odpowiednie skorygowanie wysokości opłat za lata następne i w konsekwencji dokonać podwyższenia czynszu w miesiącu bądź roku następującym po ujawnieniu nadwyżki. Tymczasem z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, wynika, że strona powodowa nie dokonała podwyższenia stawki opłat przewidzianych w treści art. 4 ustawy, mimo, że sposób ten wynikał zarówno z treści art 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak też z treści Regulaminu Spółdzielni określającego zasady rozliczenia przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalenia opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej (...), który to regulamin nie został w żaden sposób zmieniony we wskazanym zakresie. W ocenie Sądu, spółdzielnia mogła rozliczyć niedobory w latach następnych, czego jednak nie uczyniła na gruncie niniejszej sprawy. Niezrozumiale pozostają także przyczyny dla których spółdzielnia nie dokonała rozliczenia niedoborów na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy, ograniczając się jedynie do próby wykreowania innej opłaty, której nie przewidują obowiązujące przepisy. Na aprobatę nie zasługuje także zachowanie powodowej spółdzielni, która w sposób dowolny i arbitralny próbowała przerzucić ciężar ponoszenia dowolnego niedoboru środków spółdzielni na pozwaną jako członka spółdzielni, bez przeprowadzenia przewidzianej procedury w tym zakresie. Zdaniem Sądu brak było zatem podstaw prawnych do wydania uchwały z dnia 29 czerwca 2012 r. o wskazanej treści oraz dokonania rozliczenia na jej podstawie, skutkującego obciążeniem pozwanej W. K. obowiązkiem poniesienia opłaty w kwocie 3.129,50 zł.

Strona powodowa nie wykazała także wysokości dochodzonej należności. Powód dla wykazania zasadności i wysokości roszczenia obejmującego kwotę nadwyżki przedstawił jedynie własne wydruki tabeli oraz zaoferował jedynie własne wyliczenia dotyczące dochodzonej należności, bez przedstawienia jakichkolwiek dokumentów źródłowych wskazujących na wysokość opłat pobieranych zarówno przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W., jak też opłat pobieranych przez Wspólnotę Mieszkaniową K. 5, 7a i 11. Pozwana w toku procesu kwestionowała przedłożone przez powodową Spółdzielnię wykazy należności, w tym zasadę naliczenia opłaty oraz sposób rozliczania powstałej nadwyżki kosztów spółdzielni. Podkreślić należy, że kwestionowanie przez pozwaną złożonych przez powodową Spółdzielnię wykazów co do zasady obligowało powodową Spółdzielnię do udowodnienia każdej poszczególnej kwoty wynikającej z tych wykazów, w szczególności że wskazana w wykazie wysokość opłaty jest wymagalna oraz że faktycznie w tej wysokości zostały te koszty poniesione.

Wskazać bowiem należy, że według art. 4 ust. 8 u.s.m w sprawie, w której członek spółdzielni kwestionuje wysokość dochodzonych opłat eksploatacyjnych, ciężar dowodu, że zostały one ustalone zgodnie z obowiązującymi normami, spoczywa na spółdzielni mieszkaniowej (wyrok Sądu Najwyższego z 17.11.2004, IV CSK 215/04). Spółdzielnia mieszkaniowa jest zatem zobowiązana udowodnić zasadność podwyższenia wysokości opłat eksploatacyjnych, przy czym winna precyzyjnie powiązać nową wysokość opłat z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez siebie.

Tymczasem, pomimo zakwestionowania wysokości dochodzonego żądania przez pozwaną, strona powodowa nie zaoferowała miarodajnych dowodów w tym zakresie. Jakkolwiek Sąd miał na względzie, że powódka zgłosiła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości, niemniej jednak z przyczyn wyżej wskazanych wniosek ten podlegał oddaleniu. Nadto, przedstawione przez pełnomocnika strony powodowej pisma

procesowe przedstawiają jedynie ogólny opis naliczenia dochodzonej opłaty, z którego nie wynikają żadne szczegółowe rozliczenia. Jednocześnie powód nie przedstawił żadnych miarodajnych dokumentów księgowych pochodzących tak od Spółdzielni Mieszkaniowej, jak i Wspólnoty Mieszkaniowej, które obrazowałyby kwoty faktycznie pobieranych opłat oraz wysokości zastosowanych przez nich stawek ani uchwał ustalających wysokość poszczególnych opłat i stawek. Tym samym, analizowanych faktów nie można uznać za udowodnione jedynie w oparciu o wewnętrzne dokumenty wytworzone przez powodową spółdzielnię, których walor dowodowy ogranicza się do wskazanego w art. 245 k.p.c. wobec czego nie można wyprowadzić z nich wniosków co do wysokości należności obciążających pozwaną, a jedynie fakt, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Strona powodowa nie przedstawiła żadnego innego dowodu na wskazane okoliczności, a Sąd nie mógł poczynić ustaleń faktycznych jedynie w oparciu o załączone wydruki, zwłaszcza, że z ich treści nie wynika nawet, czy wskazana nadwyżka dotyczyła jedynie nieruchomości, w której usytuowany jest lokal zajmowany przez pozwaną, czy też także innych nieruchomości. Powyższe, skutkowałoby niebezpieczeństwem nadania przymiotu wiarygodności wydrukowi dowolnie kreowanym przez strony procesu na jego potrzeby.

Dlatego Sąd stanął na stanowisku, że zadeklarowane przez stronę powodową dowody nie pozwalają stwierdzić, że koncie pozwanej powstało zadłużenie w wysokości wskazanej w pozwie.

Nieudowodniona została przez powoda także druga z podstaw odpowiedzialności pozwanej - w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Zgodnie z art. 405 kodeksu cywilnego, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Odpowiedzialność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia ma charakter subsydiarny i aktualizuje się, gdy nie ma innej podstawy odpowiedzialności, w szczególności wynikającej z umowy. Bezpodstawne wzbogacenie może być skutkiem różnego rodzaju przyczyn, w tym także działania osoby zubożonej. Wzbogacenie może przy tym przybierać formę nabycia rzeczy lub praw, jak i korzystania cudzych usług. Polega ono nie tylko na zwiększeniu aktywów wzbogaconego, lecz także na zmniejszeniu pasywów. Między stanem zubożenia po jednej stronie, a bezpodstawnego wzbogacenia po drugiej stronie musi zachodzić bezpośredni związek.

Na gruncie niniejszej sprawy powód nie wykazał w żaden sposób, aby pozwana uzyskała korzyść majątkową kosztem powódki bez podstawy prawnej. W pierwszej kolejności należy wskazać, że powód nie wykazał, aby W. K. wzbogaciła się kosztem strony powodowej nie uiszczając na jej rzecz ustalonej opłaty. Z samego zaś istnienia stosunku członkostwa w powodowej Spółdzielni nie oznacza jeszcze, że pozwana winna uiścić dochodzoną pozwem kwotę, w sytuacji gdy strona powodowa w sposób sprzeczny z przepisami i regulaminem spółdzielni dokonała rozliczenia nadwyżki w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, przypadającej na lokal pozwanej i nie udowodniła wysokości tej należności. Nadto podkreślenia wymaga, że w judykaturze przeważa pogląd, że przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu mają w zasadzie charakter posiłkowy i mogą stanowić podstawę do odzyskania doznanego uszczerbku majątkowego tylko wówczas, gdy nie ma innego środka lub gdy inne środki połączone są z większymi trudnościami (np. orzeczenia SN z dnia 15 września 1945 r., C I 116/45, PiP 1946, nr 2, s. 12, z dnia 19 sierpnia 1971 r., II CR 224/71, nie publ., z dnia 27 kwietnia 1995 r., III CZP 46/95, OSNC 1995, nr 7-8, poz. 114). W niniejszej sprawie, stron postępowania nie łączyła jednak umowa, lecz inny stosunek prawny, a mianowicie stosunek członkostwa w powodowej Spółdzielni, co zdaniem Sądu wyłącza odpowiedzialność pozwanej w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Przyjęcie natomiast odmiennego stanowiska, zmierzałoby do obejścia przepisów prawa spółdzielczego dotyczących rozliczeń z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Odnosząc się natomiast do zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwaną wskazać należy, że zarzut ten nie mógł zostać uwzględniony przez Sąd, już z tej przyczyny, że mógł on być zasadnie podnoszony jedynie do istniejącego roszczenia. Jak zostało już wskazane, powodowej Spółdzielni nie przysługiwało względem pozwanej żadne roszczenie na gruncie Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, na podstawie którego mogła żądać rozliczenia niedoborów. Jeśli zaś chodzi o roszczenie z bezpodstawnego wzbogacenia, to nie upłynął 10-letni termin przedawnienia, o jakim mowa w art. 118 k.c.

Z powyższych względów, powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione, o czym orzeczono w sentencji wyroku.

Magdalena Hemerling