

Sygn. akt II C 1636/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w W. II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Justyna Misztal

Protokolant: Kamil Bartosiewicz

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2015 r. w Warszawie

sprawy z powództwa J. K. (1) i J. S.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

o ustalenie

1. oddała powództwo;
2. zasądza od J. K. (1) i J. S. solidarnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 77,00 (siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 60,00 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sy gn. akt II C 1636/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 lipca 2014 roku (data prezentaty) skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. powódki J. K. (1) i J. S. wniosły o ustalenie, że wypowiedzenie wysokości opłat eksploatacyjnych i utrzymania lokali mieszkalnych z dnia 20 lutego 2014 roku ze skutkiem od dnia 1 czerwca 2014 roku, jest niezasadne. W uzasadnieniu powódki wskazały, że są właścicielami lokali w budynkach należących do zasobów spółdzielni oraz członkami pozwanej spółdzielni, to jest J. K. (1) jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. zaś J. S. jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Powódki wskazały, że otrzymały zawiadomienie o podwyżce wysokości opłat zależnych od spółdzielni i zwróciły się o przedstawienie dokładnego wyliczenia, co i w jakiej wysokości składa się na stawkę opłat z podziałem na poszczególne składniki zaś pisma przesłane przez spółdzielnię w odpowiedzi takiego wyliczenia nie zawierały. Ostatecznie powódki zarzuciły, że:

- zwiększenie opłat eksploatacyjnych przez spółdzielnię musi być uzasadnione wzrostem kosztów eksploatacji bieżącej nieruchomości lub podniesieniem stawek za media,
- opłaty eksploatacyjne nie mogą przewyższać kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków,
- spółdzielnia nie przedstawiła kalkulacji stawek w podziale na nieruchomości w zakresie stawki opłaty eksploatacyjnej i stawki funduszu remontowego ani podstawy podwyższenia opłat z podziałem na nieruchomości,

- spółdzielnia w koszty eksploatacji zaliczyła wysokie opłaty na fundusze celowe, które nie figurują w statucie spółdzielni ale mają na celu bezprawne obciążenie członków spółdzielni nieuzasadnionymi prawnie kosztami (k. 1-4 – pozew).

W odpowiedzi na pozew z dnia 25 listopada 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódek na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwana przyznała, że powódki są członkami spółdzielni i służy im odrębne prawo własności lokali. Lokale te posadowione są na jednej wielobudynkowej nieruchomości, której zarząd na podstawie art. 27 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.) wykonuje pozwana. Dodatkowo pozwana zarządza także pawilonem usługowym przy ul. (...) w W., który stanowi odrębną nieruchomość będącą własnością spółdzielni. Zasady pobierania opłat związanych z posiadaniem lokalu w nieruchomości wspólnej zarządzanej przez spółdzielnię mieszkaniową określone są w art. 4 u.s.m. zaś zasady gospodarowania środkami zbieranymi przez spółdzielnię mieszkaniową jako zarządcę nieruchomości określają przepisy art. 5 i 6 u.s.m. Działalność spółdzielni w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi jest tzw. działalnością bezwynikową, zatem ewentualne nadwyżki uzyskane na takiej działalności nie stanowią nadwyżki bilansowej. Zysk z działalności gospodarczej jest natomiast dzielony przez walne zgromadzenie na cele określone w uchwale tego organu i w ten sposób przynależy członkom spółdzielni. Zgodnie z art. 6 ust. 3 u.s.m. spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, zaś obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy wszystkich osób, którym przysługują własność lub spółdzielcze prawa do lokali. Powódki jako osoby posiadające prawo odrębnej własności lokali obowiązane są wносить opłaty na pokrycie 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. W przypadku pozwanej wszystkie budynki mieszkalne tworzą jedną nieruchomość a w konsekwencji koszty utrzymania wszystkich budynków mieszkalnych zarządzanych przez pozwaną rozliczane są w ramach jednej nieruchomości. Natomiast walne zgromadzenie spółdzielni corocznie podejmuje uchwały w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej z własnej działalności gospodarczej, przeznaczając je w pierwszej kolejności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zgodnie z regulaminem obowiązującym u pozwanej w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni lokali mieszkalnych kalkulowane są koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz opłaty na poczet utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni, niemniej nieruchomość zabudowana pawilonem usługowym jest źródłem dochodu pozwanej, który jednak w 2013 roku okazał się mniejszy od założonego, ponieważ stosunek najmu z dotychczasowym najemcą został zakończony a nie został znaleziony nowy najemca. Zmniejszony dochód miał z kolei przełożenie na wysokość opłat za lokale mieszkalne, gdyż stanowił źródło ich dofinansowania. W 2013 roku zysk z działalności gospodarczej (ze względu na brak najemcy jednego z lokali użytkowych) okazał się niższy od zaplanowanego o 21.803,29 zł. W planie gospodarki lokalami mieszkalnymi założono, że zostanie ona dofinansowana zyskiem z działalności gospodarczej w wysokości 391.421,20 zł, natomiast w wykonaniu zysk ten zamknął się kwotą 369.617,91 zł (o 21.803,29 zł niższą od planowanej), przez co pozostała niepokryta różnica w kwocie 21.803,29 zł. Ponieważ niedobór ten nie mógł być pokryty z nadwyżki bilansowej za rok 2013, jedyną możliwością jego pokrycia było podniesienie opłat w kolejnym roku 2014 w okresie od 01 czerwca do 31 grudnia 2014 roku (w ramach kalkulacji opłat ustalonej w planie gospodarczo-finansowym pozwanej uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą (...)z dnia 11 lutego 2014 roku). Zmiana wysokości opłat może być (zgodnie z art. 7 u.s.m.) wprowadzona z trzymiesięcznym wyprzedzeniem. Skoro zatem plan gospodarczo-finansowy był uchwalany w lutym 2014 roku, to opłata mogła obowiązywać najwcześniej od czerwca a tym samym pokrycie niedoboru za rok 2013 mogło być rozłożone w następnym roku 2014 na 7 a nie 12 miesięcy. Ponadto pozwana podniosła, że w wyniku przeprowadzonej u niej lustracji nie została zakwestionowana zasadność pobierania opłat na rozbudowę infrastruktury osiedla a jedynie wskazano, że poszczególne fundusze powinny być bezpośrednio z nazwy wpisane do statutu, nie zaś jak dotychczas tworzone na podstawie dyspozycji zawartej w § 84 ust. 2 pkt 2 statutu (k. 65-70 – odpowiedź na pozew).

Pismem z dnia 3 marca 2015 roku powódki podtrzymały dotychczasowe stanowisko i wniosły o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powódki wskazały, że powołanie się w treści zawiadomienia o zmianie wysokości opłat na uchwałę nr (...)Rady Nadzorczej spółdzielni nie stanowi

wymaganego ustawą pisemnego uzasadnienia, zaś sama uchwała dołączona została dopiero do odpowiedzi na pozew. Spór powódek ze spółdzielnią dotyczy jasności przedstawionych dokumentów finansowych a spółdzielnia nie jest w stanie pokazać członkom, czy prowadzi ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości będącej własnością spółdzielni, w szczególności powódki nie mają możliwości stwierdzić, jakie są koszty odrębnej nieruchomości zabudowanej pawilonem i hydrofornią, nie wykazuje się np. kosztów mediów, kosztów zarządu, kosztów ubezpieczenia dla nieruchomości pod pawilonem. Z tych względów powódki mają słuszne wątpliwości, czy pozycja w ich zawiadomieniu z dnia 20 lutego 2014 roku np. energia elektryczna, konserwacja instalacji, zimna woda, ogrzewanie wody są wyliczone z zachowaniem zasady, że podstawą ich ustalenia są koszty jednej nieruchomości wielobudynkowej. Ponadto jest poza sporem, że spółdzielnia finansuje teren, który nie jest jej własnością – urządziła parking na gruncie miasta w interesie pewnych członków a nadal nie jest wyjaśnione, kto pokrywa koszty bieżące utrzymania tego parkingu ani nie są one odnotowane w dokumentach finansowych. Powódki mogą mieć przekonanie, że w kalkulacji ich stawki także to uwzględniono, co nie powinno mieć miejsca, bo powinno być regulowane przez jakiś regulamin. Ponadto w kalkulacji opłaty wprowadzono odpis na fundusz celowy w wysokości 0,17 zł / m² mieszkania, zaś w protokole polustracyjnym wytknięto spółdzielni nieprawidłowy sposób tworzenia takiego funduszu i jego ewidencjonowanie. Nawet jeżeli § 84 pkt 2 ppkt 2 statutu daje możliwość „tworzenia” innych funduszy, to jest to regulacja kwestionowana przez członków spółdzielni, zaś dla większej przejrzystości finansów każdy ewentualny fundusz celowy powinien być wymieniony z nazwy w samym statucie. Ponadto powódki nie uzyskały wyjaśnienia, dlaczego nieruchomość zabudowana hydrofornią i pawilonem handlowym przyniosła o wiele mniejsze dochody w roku 2013, co rzutowało na konieczną podwyżkę opłat eksploatacyjnych za metr kwadratowy dla powódek, w szczególności nie wyjaśniono, z jakich środków spółdzielnia przeprowadziła w 2013 roku remont pawilonu (k. 194-198 – pismo z 03.03.2015).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

J. K. (1) jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., o powierzchni 48,68 m²
(k. 6-9 – wydruk informacji o treści księgi wieczystej (...), okoliczność bezsporna).

J. S. jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., o powierzchni 39,00 m² (k. 10-12 – kopia odpisu zwykłego księgi wieczystej (...), okoliczność bezsporna).

J. K. (1) i J. S. są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. (k. 13-14 – kopie zawiadomień o zarejestrowaniu członków nowopowstałej spółdzielni).

Zgodnie ze statutem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim działalność eksploatacyjna, w tym zawieranie umów o ustanowienie i przenoszenie praw własności lokali, zawieranie umów najmu lokali o innym przeznaczeniu, zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni, wspieranie inicjatyw mieszkańców w zakresie poprawy ich warunków życia w zarządzanych zasobach spółdzielni, prowadzenie działalności gospodarczej, służącej eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych spółdzielni i przynależnych terenów, prowadzenie działalności inwestycyjnej w zakresie rozwoju posiadanej infrastruktury technicznej lub substancji budowlanej, budowanie budynków mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu oraz związanej z nią infrastruktury (§ 3). Zgodnie z § 83 statutu spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom spółdzielni. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody lub koszty i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Natomiast pożytki i inne przychody z własnej działalności spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej. Przeznaczenie tych pożytków i przychodów na realizację innych statutowych celów / zadań wymaga zgody walnego zgromadzenia. Przeznaczenie części tych pożytków i przychodów na realizację innych statutowych celów / zadań wymaga zgody

walnego zgromadzenia. Uchwała walnego zgromadzenia powinna szczegółowo określać te cele / zadania oraz sposób podziału środków finansowych. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej (§ 83). Ponadto statut ustanowił fundusze udziałowy, zasobowy, wkładów budowlanych i remontowy a także dopuścił utworzenie przez spółdzielnię funduszy celowych w zależności od potrzeb. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określać miały regulaminy uchwalone przez radę nadzorczą (§ 84) (k. 37-50, 76-89 – statut spółdzielni).

Zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi (§ 3) odrębnie dla każdej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (§ 4 w związku z § 1 pkt 2). Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokali, koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni, odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i koszty prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (§ 4). Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się koszty dostawy energii cieplnej, wody i gazu do lokalu, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, koszty wywozu nieczystości stałych, opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów oraz podatki od nieruchomości dotyczące danego lokalu łącznie z pomieszczeniem przynależnym, o ile lokal ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności, koszty eksploatacji domofonu, koszty eksploatacji anteny satelitarnej – zbiorczej (§ 8). Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zaliczane są wszelkie koszty utrzymania tychże nieruchomości, w tym koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania, wody, energii elektrycznej ogólnego użytku i odprowadzania ścieków, koszty konserwacji, w tym przeglądów technicznych budynków i usług kominiarskich oraz dostarczania sygnału telewizji satelitarnej, a także koszty utrzymania czystości, łącznie z kosztami utrzymania zieleni, koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych, podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty dzierżawy gruntów i ubezpieczeń a także pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości, w tym koszty zarządzania nieruchomością, jej ubezpieczenia i utrzymania w czystości, które rozliczane są na lokale w danej nieruchomości proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej (§ 9). Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni zalicza się koszty utrzymania czystości i terenów zielonych, koszty energii elektrycznej, w tym oświetlenia terenów spółdzielni, podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty dzierżawy gruntów i ubezpieczeń, koszty utrzymania infrastruktury spółdzielni służącej wszystkim użytkownikom lokali, to jest sieci, budynków hydroforni, parkingów, miejsc postojowych, placów zabaw, nawierzchni ciągów pieszych i jezdnych, dróg i chodników (§ 10). Ogólne koszty zarządzania zasobami spółdzielni ustala się bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej spółdzielni (§ 24 ust. 1), przy czym właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni nie uczestniczą w kosztach utrzymania mienia spółdzielni, z którego nie korzystają, nie mogą jednak uczestniczyć w ewentualnych obniżkach kosztów utrzymania lokali wynikających z dochodów przynoszonych przez to mienie (§ 24 ust. 4). Wielkość odpisów na fundusz remontowy ustala się na podstawie planu gospodarczego i planu remontów dotyczących danej nieruchomości (§ 31 ust. 2). Dochody z najmu lokali użytkowych spółdzielnia przeznacza na pokrycie kosztów zarządzania, eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych, dostawy mediów do tych lokali oraz opłat publiczno-prawnych ich dotyczących a także zasilanie funduszu remontowego przeznaczonego na remont lokali i infrastruktury im towarzyszącej; dochody te spółdzielnia może także przeznaczać na dofinansowanie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej oraz pokrycie kosztów zarządzania mieniem spółdzielni obciążających członków spółdzielni (§ 36). Podstawą rozdysponowania dochodów z lokali użytkowych w danym roku jest plan gospodarczy ustalony na dany rok (k. 90-108 – Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...)).

W roku 2013 i 2014 Spółdzielnia realizowała uchwałę walnego zgromadzenia nr (...) z dnia 8 stycznia 2005 roku, zgodnie z którą walne zgromadzenie wyraziło zgodę na wykonanie ogrodzenia terenu spółdzielni na części

działki o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...) wraz z infrastrukturą techniczną, wykonanie utwardzonych miejsc postojowych wraz z ciągami dojazdowymi na tym terenie wraz z dokumentacją techniczną, pokrycie przez Spółdzielnię kosztów związanych z przywróceniem dzierżawionego terenu do stanu pierwotnego w przypadku wygaśnięcia umowy dzierżawy lub nienabycia od miasta stołecznego W. prawa użytkowania wieczystego tej działki, usunięcia z dzierżawionego terenu wykonanej infrastruktury technicznej. Jednocześnie w uchwale postanowiono, że roboty te będą wykonane ze środków własnych spółdzielni, to jest z wynajmu lokali użytkowych, bez zaciągania pożyczki na ten cel, zarząd zaś został zobowiązany do podjęcia wszelkich działań prawnych mających na celu wykonanie prac oraz nabycie nieruchomości. Działka była od końca 2004 dzierżawiona jako niezbędna dla potrzeb Spółdzielni, która podejmowała również działania mające na celu uzyskanie prawa użytkowania wieczystego. W tym celu utworzono w Spółdzielni fundusz celowy:

- na zakup nieruchomości gruntowych, uregulowany w „Regulaminie tworzenia oraz wykorzystania funduszu celowego na nabycie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych działki (...) z obrębem 7-04-07” zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z 24 października 2012 roku,

- na budowę miejsc postojowych, uregulowany w „Regulaminie tworzenia oraz wykorzystania funduszu celowego na wykonanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie dzierżawionym od m.st. W.” zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z 29 grudnia 2011 roku

(k. 34-36 – kopia pisma Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych (...) z 10.04.2014, k. 331-335 – załącznik do Protokołu z badania lustracyjnego całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej (...) za lata 201, 2011 i 2012, k. 336 – kopia uchwały Walnego Zgromadzenia SM (...) (...) z 08.01.2005, k. 346 – zeznania prezesa zarządu pozwanej J. K. (2)).

Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (...) z dnia 11 lutego 2014 roku uchwalony został plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na rok 2014. Zgodnie z planem gospodarczo-finansowym na rok 2014, stanowiącym załącznik do powyższej uchwały:

Zaplanowano koszty eksploatacji podstawowej (obejmującej przykładowo koszty zakupu materiałów gospodarczych, biurowych, prenumerat, środków czystości, lustracji, usług, funduszu płac, ZUS, amortyzacji, posiedzeń i zgromadzeń organów spółdzielni) na łączną kwotę 729.400 zł, z wyszczególnieniem przewidywanych kosztów w każdym z rodzajów wydatków (przy planie na rok 2013 na kwotę 751.000 zł, wykonanym do kwoty 719.312,93 zł) – planowane koszty w zestawieniu z planem i wykonaniem za rok 2013 zestawiono w tabeli nr 5 (k. 157). Wysokość kosztów eksploatacyjnych zaplanowano na podstawie wyników z działalności za rok 2013. Ponadto założono, że koszty te przypadają będą w kwocie 626.800 zł na lokale mieszkalne i w kwocie 102.600 zł na lokale użytkowe – podział kosztów na lokale mieszkalne i użytkowe zawarto w tabeli nr 11 (k. 161). Uwzględniając powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni 15.054,55 m² (tabela nr 1, k. 155) oraz liczbę miesięcy w roku 12, ustalono przypadającą na 1 m² wysokość kosztów eksploatacji podstawowej na 3,47 zł / m² $[(626.800 \text{ zł} / 15.054,55 \text{ zł}) / 12 = 3,469604 \text{ zł} / \text{m}^2]$ – (tabela nr 12, k. 162).

Zaplanowano koszty eksploatacji dodatkowej (obejmującej konserwację instalacji i urządzeń, energii elektrycznej, podatku od nieruchomości, użytkowania wieczystego i dzierżawy nieruchomości) na łączną kwotę 371.200 zł, z wyszczególnieniem przewidywanych kosztów w każdym z rodzajów wydatków (przy planie na rok 2013 na kwotę 354.800 zł, wykonanym do kwoty 363.534,66 zł) – planowane koszty w zestawieniu z planem i wykonaniem za rok 2013 zestawiono w tabeli nr 5 (k. 157). Na 2014 rok zaplanowano konserwację automatyki bram wjazdowych, instalacji zimnej i ciepłej wody, centralnego ogrzewania, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, instalacji domofonowej, dźwigów osobowych, zieleni, przeglądy instalacji wentylacyjnej, gazowej, sprawności zewnętrznej instalacji przeciwpożarowej, wymagany prawem budowlanym okresowy przegląd stanu technicznego obiektów. Wysokość podatku od nieruchomości zaplanowano na podstawie Uchwały Rady Miasta Stołecznego W. z 7 listopada 2013 roku nr (...) z dnia 7 listopada 2013 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego określono na podstawie wypowiedzenia dokonanej przez Miasto

S. W. w dniu 09 listopada 2012 roku. Koszty dzierżawy nieruchomości od Miasta S. W. przyjęto na podstawie umowy zawartej z Miastem S. W., przy czym dzierżawiona nieruchomość jest wykorzystywana pod miejsca postojowe, drogi dojazdowe i teren zielony. Pozostałe koszty zaplanowano na podstawie wykonania za rok 2013 (k. 150-151). Ponadto założono, że koszty te przypadać będą w kwocie 313.800 zł na lokale mieszkalne i w kwocie 57.400 zł na lokale użytkowe – podział kosztów na lokale mieszkalne i użytkowe zawarto w tabeli nr 11 (k. 161). Uwzględniając powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni 15.054,55 m² (tabela nr 1, k. 155) oraz liczbę miesięcy w roku 12, ustalono przypadającą na 1 m² wysokość kosztów eksploatacji dodatkowej na 1,74 zł / m² [(313.800 zł / 15.054,55 zł) / 12 = 1,737016 zł / m²] – (tabela nr 12, k. 162).

Na rok 2014 zaplanowano remont placów pomiędzy budynkami Z. 2-4 oraz Z. 6-8, remont zewnętrznych komór zsympowych w budynkach mieszkalnych przy ul. (...), remont pokrycia dachowego w budynkach (...) oraz Z. 6, wymianę przygrzejnikowych zaworów termostatycznych, wymianę podzielników kosztów ogrzewania w lokalach mieszkalnych. Koszty planowanych robót przewidziano na kwotę 535.000 zł (tabela nr 6, k. 158) do poniesienia z funduszu remontowego (tabela nr 7, k. 158). Jednocześnie przy uwzględnieniu bilansu otwarcia funduszu zaplanowano zasilenie tego funduszu kwotą 180.600 zł (tabela nr 5, k. 157). Uwzględniając powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni 15.054,55 m² (tabela nr 1, k. 155) oraz liczbę miesięcy w roku 12, ustalono przypadającą na 1 m² zaliczkę na fundusz ustalono na 1,00 zł / m² [(180.600 zł / 15.054,55 zł) / 12 = 0,9996977 zł / m²] – (tabela nr 12, k. 162).

Na rok 2014 zaplanowano:

- zamontowanie latarni na terenie Spółdzielni za kwotę 30.000 zł oraz wykonanie monitoringu osiedlowego za kwotę 30.000 zł (tabela nr 7A, k. 158);

- wdrożenie planu bezpieczeństwa mieszkańców, obejmującego wykonanie stosownych dokumentacji mających na celu dostosowanie urządzeń oraz instalacji w budynkach do warunków przeciwpożarowych zgodnych z obowiązującym prawem (k. 151) za kwotę 63.000 zł, przy czym uwzględniając bilans otwarcia (13.000 zł), założono odprowadzenie na ten cel w roku 2014 kwoty 50.000 zł (tabela nr 7C, k. 159);

- na rezerwę na nabycie użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowych odprowadzenie kwoty 10.300 zł (tabela nr 7B, k. 159)

łącznie 120.300 zł, przy czym wydatki te ujęto następnie zbiorczo w kategorii „fundusz celowy”. Uwzględniając powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni 15.054,55 m² (tabela nr 1, k. 155) oraz liczbę miesięcy w roku 12, ustalono przypadającą na 1 m² zaliczkę na fundusz ustalono na 0,67 zł / m² [(120.300 zł / 15.054,55 zł) / 12 = 0,665911 zł / m²] – (tabela nr 12, k. 162).

(k. 147-148 – kopia uchwała Rady Nadzorczej nr (...), k. 149-163 – plan gospodarczo-finansowy na rok 2014, k. 207-208 – zeznania świadka Ż. U.).

Planowane wpływy z najmu lokali użytkowych za rok 2014 przewidziano na łączną kwotę 640.900 zł, z rozbiem na wpływy od poszczególnych najemców (tabela nr 9, k. 160), z czego na koszty związane z tymi lokalami pozostawiono 160.000 zł a w charakterze rezerwy na nieprzewidziane wydatki 32.000 zł. Wobec tego wpływy z najmu lokali użytkowych przeznaczone na dofinansowanie lokali mieszkalnych zaplanowano na 448.900 zł (tabela nr 10, k. 161). Kwota dofinansowania przypadająca w skali miesiąca na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosiła zatem 2,48 zł [(448.900 zł / 15.054,55 zł) / 12 = 2,484852 zł / m²]. Planowane przychody z najmu lokali mieszkalnych zostały przeznaczone na dofinansowanie opłat za lokale dla osób będących członkami spółdzielni w ten sposób, że:

- opłata za eksploatację podstawą wyniosła 2,62 zł/m² w miejsce 3,47 zł/m² (obniżka o 0,85 zł/m²),

- opłata za fundusz remontowy wyniosła 0,50 zł/m² w miejsce 1,00 zł/m² (obniżka o 0,50 zł/m²),
- opłata za fundusz celowy wyniosła 0,17/m² zł w miejsce 0,67 zł/m² (obniżka o 0,50 zł/m²),
- nie obciążano członków spółdzielni kosztami dzierżawy nieruchomości w kwocie 0,63 zł/m² (składowa eksploatacji dodatkowej)

łącznie zatem członkowie spółdzielni uzyskiwali dofinansowanie z zysków z wynajmu lokali użytkowych w kwocie 2,48 zł/m²

(k. 147-148 – kopia uchwała Rady Nadzorczej nr (...), k. 149-163 – plan gospodarczo-finansowy na rok 2014, k. 207-208 – zeznania świadka Ż. U.).

W dniu 20 lutego 2014 roku Spółdzielnia skierowała do J. K. (1) pismo z zawiadomieniem, iż zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z 11 lutego 2014 roku od dnia 1 czerwca 2014 roku opłata za użytkowanie lokalu wynosić będzie 404,91 zł a składać się na nią będą:

- eksploatacja podstawowa w stawce 2,62 zł/m², łącznie 122,88 zł,
- konserwacja instalacji w stawce 0,76 zł/m², łącznie 35,64 zł,
- energia elektryczna w stawce 0,23 zł/m², łącznie 10,79 zł,
- fundusz remontowy w stawce 0,50 zł/m², łącznie 23,45 zł,
- fundusz celowy w stawce 0,17 zł/m², łącznie 7,97 zł,
- centralne ogrzewanie w stawce 2,20 zł/m², łącznie 103,18 zł,
- zimna woda w stawce 57,00 zł/os., łącznie 57,00 zł,
- podgrzanie wody w stawce 27,00 zł/os., łącznie 27,00 zł,
- opłata stała cw w stawce 7,00 zł/lokal, łącznie 7,00 zł,
- wywóz nieczystości 10,00 zł/gosp., łącznie 10,00 zł,

W dniu 20 lutego 2014 roku Spółdzielnia skierowała do J. S. pismo z zawiadomieniem, iż zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z 11 lutego 2014 roku od dnia 1 czerwca 2014 roku opłata za użytkowanie lokalu wynosić będzie 340,76,91 zł a składać się na nią będą:

- eksploatacja podstawowa w stawce 2,62 zł/m², łącznie 122,88 zł,
- konserwacja instalacji w stawce 0,76 zł/m², łącznie 35,64 zł,
- energia elektryczna w stawce 0,23 zł/m², łącznie 10,79 zł,
- fundusz remontowy w stawce 0,50 zł/m², łącznie 23,45 zł,
- fundusz celowy w stawce 0,17 zł/m², łącznie 7,97 zł,
- centralne ogrzewanie w stawce 2,20 zł/m², łącznie 103,18 zł,

- zimna woda w stawce 57,00 zł/os., łącznie 57,00 zł,
- podgrzanie wody w stawce 27,00 zł/os., łącznie 27,00 zł,
- opłata stała cw w stawce 7,00 zł/lokal, łącznie 7,00 zł,
- wywóz nieczystości 10,00 zł/gosp., łącznie 10,00 zł.

Powyższe stawki zostały przyjęte w uchwale (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 11 lutego 2014 roku (k. 15 – kopia zawiadomienia, okoliczność bezsporna, k. 17 – kopia zawiadomienia, k. 147-148 – kopia uchwały (...), okoliczność bezsporna).

Uchwałą nr (...) z dnia 23 maja 2014 roku walne zgromadzenie członków zatwierdziło sprawozdanie zarządu z działalności spółdzielni w roku 2013 (k. 114-128 – kopia sprawozdania zarządu spółdzielni z działalności w roku 2013, k. 129 - kopia uchwały nr (...), okoliczność bezsporna).

Uchwałą nr (...) z dnia 23 maja 2014 roku walne zgromadzenie członków zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej (...) za rok 2013 (k. 130-144 – kopia sprawozdania finansowego, k. 145 – kopia uchwały nr 4/2014, okoliczność bezsporna).

Uchwałą nr (...) z dnia 23 maja 2014 roku walne zgromadzenie członków postanowiło o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej spółdzielni za rok 2013 w kwocie 369.617,91 zł na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (k. 31, 146 – kopia uchwały nr (...)).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów i zeznań. Należy przy tym zaznaczyć, że istnienie powołanych wyżej dokumentów i zgodność kopii z oryginałami nie była przez strony kwestionowana. Zeznania świadka Ż. U. i prezesa zarządu pozwanej stanowiły omówienie powołanych dokumentów, zaś zeznania powódek zawierały bliższe wyjaśnienie zastrzeżeń powódek co do sposobu formułowania tych dokumentów, rodzajów kosztów, którymi są obciążane i sposobu księgowania tych kosztów w pozwanej spółdzielni.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą żądania jest art. 189 kodeksu postępowania cywilnego (dalej: k.p.c.), stanowiący, że powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W orzecznictwie przyjmuje się, że powództwo o ustalenie majątkowych stosunków prawnych może dotyczyć ustalenia istnienia lub nieistnienia umowy najmu (uchwały Sądu Najwyższego z 23.10.1978, III CZP 52/78, i z 13 kwietnia 1981, III CZP 17/82; wyrok Sądu Najwyższego z 28.06.1979, I CR 257/79). Uwzględniając powództwo Sąd zważył, że przedmiotem ustalenia w drodze powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. mogą być prawa i stosunki prawne, dla ustalenia których właściwa jest droga procesu cywilnego. Sąd podzielił wywody zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 10 czerwca 2011 roku, II CSK 568/10, zgodnie z którymi w ramach powództwa z art. 189 k.p.c. dopuszczalne jest również ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu (za czym wypowiedział się również Sąd Najwyższy w niepublikowanym wyroku z dnia 6 marca 2002 roku, V CKN 852/00). Uzasadniając ten pogląd Sąd Najwyższy wskazał, że w takiej sytuacji żądanie zmierza w istocie do usunięcia niepewnego stanu prawnego powstałego wskutek dokonanego wypowiedzenia oraz ma na celu ochronę sfery prawnej powoda powstałej w następstwie zawarcia umowy z pozwanym. Ponadto już wcześniej w doktrynie oraz orzeczeniach Sądu Najwyższego dopuszczano możliwość żądania na podstawie art. 189 k.p.c. ustalenia faktu prawotwórczego. Określony fakt nosił cechy prawotwórcze, jeżeli jego ustalenie w istocie zmierza do ustalenia prawa lub stosunku prawnego (por. orzeczenia SN z 08.10.1952, C 1514/52, i z 11.09.1953, I C 581/53).

Przesłanką merytoryczną powództwa o ustalenie jest interes prawny, rozumiany jako potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, którą może uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 19.09.2012, I ACa 357/12). O prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje, istniejąca obiektywnie, potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Tak pojmowany interes prawny może wynikać zarówno z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda, jak i też może zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji (wyrok Sądu Najwyższego z 29.03.2012, I CSK 325/11). Wątpliwość co do istnienia interesu prawnego nie zachodzi wówczas, gdy prawo powoda zostało już naruszone, ma on więc możliwość wytoczenia powództwa o wymagalne świadczenie wynikające z faktu naruszenia. W takich sytuacjach brak jest bowiem interesu prawnego, gdyż ustalenie jest tylko przesłanką do uwzględnienia roszczenia o świadczenie (orzeczenie Sądu Najwyższego z 19.10.1959, 4 CR 537/58; wyrok Sądu Najwyższego z 20.10.1970, II CR 190/70).

Zgodnie z art. 4 ust. 2 u.s.m. będący właścicielami lokali są 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. Zarówno w przypadku zmiany wysokości opłat zależnych od spółdzielni (ust. 7), jak i zmiany wysokości opłat niezależnych od spółdzielni (ust. 7¹), spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4 cytowanego artykułu co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Z kolei ust. 7¹ cytowanego przepisu stanowi, że w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje się. Tym samym ustawodawca wprowadził dokładne ramy czasowe, w których mieszkańcy spółdzielni winni być zawiadomieni przez spółdzielnię o zmianie opłat eksploatacyjnych.

W ocenie Sąd Rejonowy uznać należy, że zawiadomienie stanowi czynność informacyjną, zaś funkcja prawokształtująca przypada uchwale podjętej przez stosowny organ spółdzielni. Przede wszystkim należy zauważyć, że w art. 4 u.s.m. ustawodawca nie zastrzegł żadnej szczególnej formy dla dokonania czynności zawiadomienia. Na piśmie (a nie w formie pisemnej w rozumieniu Kodeksu Cywilnego) spółdzielnia mieszkaniowa winna natomiast uzasadnić zmianę wysokości opłat. Co znamienne, ustawodawca nie przewidział również żadnych sankcji z tytułu niewłaściwego zawiadomienia właścicieli lokali o zmianie wysokości opłat, w związku z czym brak jest również podstaw do przyjęcia, że uchybienia w zakresie formy zawiadomienia pociągają za sobą nieważność zmiany wysokości opłat w stosunku do lokatorów, których nie zawiadomiono na piśmie o zmianach.

Następnie trzeba podnieść, że ustawodawca nierzadko posługuje się pojęciem „zawiadomienia” i czyni to w rozmaitych aktach prawnych (tytułem przykładu można przytoczyć art. 261 k.c., art. 563 § 2 k.c. czy art. 665 k.c., ale także chociażby art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca 2002 roku o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego), zaś zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że zawiadomienie nie jest oświadczeniem woli, toteż może nastąpić w dowolnej formie, byleby doszło do adresata w taki sposób, aby mógł się on zapoznać z jego treścią. Istotne jest bowiem, aby adresat powziął rzeczywistą wiedzę o treści zawiadomienia, zaś forma, w jakiej dany podmiot dokonuje zawiadomienia, pozostaje bez znaczenia prawnego. Kwestia formy zawiadomienia może mieć jedynie znaczenie dowodowe sprowadzające się do ustalenia, czy podmiot obowiązany do zawiadomienia rzeczywiście zawiadomił drugą stronę o danym zdarzeniu. Natomiast w tych przypadkach, gdy ustawodawca posługuje się pojęciem wypowiedzenia jako oświadczenia woli o charakterze prawokształtującym, przewiduje także bądź możliwość zakwestionowania zasadności wypowiedzenia w określonym terminie i poddania jej kontroli sądowej, bądź odmowy jego przyjęcia, prowadzącej do ustania całego stosunku prawnego. Brak reakcji adresata wypowiedzenia w czasie biegu terminu wypowiedzenia prowadzi natomiast do trwałej zmiany treści stosunku

prawnego zgodnej z wypowiedzeniem. Żadnego z tych mechanizmów ustawodawca nie przewidział w odniesieniu do zawiadomień, o których mowa w art. 4 u.s.m., natomiast zgodnie z art. 4 ust. 8 przewidział on możliwość kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej, bez ograniczenia terminem, co także przemawia za wyłącznie informacyjną funkcją zawiadomienia.

Poza tym należy także zwrócić uwagę, że według art. 1 ust. 1 u.s.m. celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może natomiast odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, o czym wprost stanowi ust. 1¹ powyższego artykułu. Natomiast na mieszkańcach spółdzielni wedle art. 4 u.s.m. ciąży obowiązek polegający na uczestniczeniu 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.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego trafnie wyróżnia się przynajmniej dwie zasadnicze sfery działalności spółdzielni mieszkaniowej. Chodzi o sferę jej stosunków prawnych z członkami (stosunków korporacyjnych) i w tym zakresie działalność, jako prowadzona na rzecz członków, nie ma na pewno charakteru gospodarczego (członkowie są beneficjentami a nie uczestnikami takiej aktywności korporacyjnej spółdzielni). Druga sfera działalności (tzw. działalności pozakorporacyjnej, zewnętrznej) odbywać się już może na rzecz innych podmiotów (przedsiębiorców) lub może polegać na administrowaniu cudzymi zasobami majątkowymi i mieć cechy działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c. (tak wyroki Sądu Najwyższego z 18.10.2006, II CNP 32/06, z 14.11.2011, II CNP 52/10). Tym samym celem istnienia spółdzielni mieszkaniowej nie jest osiąganie zysku kosztem mieszkańców, 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 (wyrok Sądu Najwyższego z 23.08.2012, II CNP 17/12).

Permanentną cechą działalności spółdzielni mieszkaniowej jest wyrażona w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tzw. zasada bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej. Nadto w działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej nie występują pojęcia zysku ani nadwyżki bilansowej a ewentualna nadwyżka przychodów nad kosztami odpowiednio zwiększa przychody w roku następnym. Jeżeli natomiast w danym roku występuje nadwyżka kosztów nad przychodami, zwiększa ona odpowiednio koszty w roku następnym. Dlatego wysokość opłat za korzystanie z lokalu powinna być tak skalkulowana, aby opłaty dokonane przez wszystkich mieszkańców w całości pokryły koszty utrzymania nieruchomości. Innymi słowy przychody z tytułu opłat powinny w całości bilansować koszty. Z powyższego wynika zatem, że w przypadku wzrostu kosztów, koszty te powinny zostać w częściach proporcjonalnych do powierzchni lokalu rozdzielone pomiędzy mieszkańców, tak aby zachować płynność finansową spółdzielni.

Przyjęcie, że do zmiany wysokości opłat za korzystanie z lokalu dochodzi z chwilą podjęcia stosownej uchwały powoduje, że zmiana opłat wchodzi w życie jednocześnie w stosunku do wszystkich mieszkańców, w związku z czym wszyscy ponoszą jednakowe koszty utrzymania swoich lokali. Nikt nie jest zatem uprzywilejowany kosztem pozostałych mieszkańców, gdyż wszyscy ponoszą w tym samym czasie opłaty według tych samych zasad i stawek. Przyjęcie odmiennego poglądu (przynającego zawiadomieniu walor oświadczenia woli) sprawiłoby, że w stosunku do każdego lokalu należałoby odrębnie ustalać moment początkowy obowiązywania opłat w zmienionej wysokości a co za tym idzie opłaty za poszczególne miesiące wnoszące za korzystanie z danych lokali uległyby zróżnicowaniu wyłącznie z uwagi na moment doręczenia mieszkańcom zawiadomienia (wypowiedzenia). Tym samym osoby, którym nie

udałoby się na czas doręczyć zawiadomienia uiszczalyby opłaty w niezmienionej wysokości a zatem byłyby wzbogacone kosztem spółdzielni (i pozostałych członków), gdyż w niezmieniony sposób korzystałyby z nieruchomości, mimo że nie pokrywałyby w całości kosztów wynikających z używania własnego lokalu. Nadto uzależnienie obowiązywania nowych stawek opłat od chwili faktycznego doręczenia zawiadomień mieszkańcom uniemożliwiłoby realne sporządzenie planu finansowego spółdzielni, gdyż nie sposób byłoby przewidzieć, od jakiej daty należy naliczać podwyższone opłaty w stosunku do danego lokalu.

Poza tym trzeba zauważyć, że wedle art. 4 u.s.m. mieszkańcy 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 niego. Skoro spółdzielnia mieszkaniowa nie osiąga zysków, to wzrost kosztów winien powodować wzrost opłat uiszczanych przez osoby korzystające z lokalu w taki sposób, aby możliwe było precyzyjne ustalenie nowej wysokości opłat. Założeniem, na którym opiera się idea spółdzielczości, jest wzajemna lojalność członków oraz równość ich praw. Przyjęcie, że pewna grupa korzysta z lokali, nie ponosząc całkowitych kosztów ich utrzymania, jest zaprzeczeniem tej idei.

Mając na uwadze powyższe, Sąd doszedł do przekonania, że zawiadomienie, o którym mowa w art. 4 ust. 7 u.s.m. stanowi wyłącznie oświadczenie wiedzy spółdzielni o zmianie wysokości opłat dokonanych uprzednio w drodze uchwały stosownego organu spółdzielni. Tym samym zmienione wysokości opłat obowiązują od dnia wskazanego w uchwale a nie od terminu liczonego od dnia doręczenia zawiadomienia. Ewentualne uchybienia spółdzielni w obowiązku poinformowania o zmianach opłat mogą mieć wyłącznie wpływ na możliwość dochodzenia przez spółdzielnię odsetek za opóźnienie w ponoszeniu zmienionych opłat. Nie skutkują natomiast opóźnieniem wejścia w życie podwyższonych opłat. Odmienna wykładnia przepisów de facto sparaliżowałaby funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowej, uniemożliwiając jej skuteczne wykonywanie funkcji, do których wykonywania została powołana.

Mając na względzie, że wskazane przez powódki zawiadomienia z dnia 20 lutego 2014 roku nie stanowiły czynności prawokształtującej (wypowiedzenia), już z tego względu powództwo podlegało oddaleniu. Nie odnosiło się ono bowiem do czynności prawnej, która poddawałaby się ocenie pod kątem jej ważności bądź skuteczności prawnej. Zarazem nie było rzeczą Sądu dokonanie ustalenia innej treści, niż tego żądały powódki w pozwie, lub orzeczenia o innym roszczeniu, nawet gdyby możliwe było skonstruowanie żądania w taki sposób, aby poddać ocenie podnoszone przez powódki kwestie sporne.

Z tych też względów nie mógł odnieść skutku podnoszony przez powódki zarzut, że uzasadnienie zawiadomienia jedynie poprzez odwołanie się do uchwały rady nadzorczej nr (...) było zbyt lakoniczne i nie dawało podstaw do zweryfikowania, czy opłaty zostały ustalone prawidłowo. Mając na względzie, że czynność zawiadomienia nie jest źródłem obowiązku ponoszenia opłat, to jakkolwiek nie wypadłaby ocena sposobu sformułowania uzasadnienia podwyżki, nie będzie ona sama przez się wystarczająca do stwierdzenia, że podwyżki te nie odniosły skutku w stosunku do powódek. Ponadto ustawa nie określa wymaganych elementów uzasadnienia. Zauważyć jednak należy, że nawet gdyby do każdego zawiadomienia dołączony został pełen pakiet dokumentów przedstawionych przy odpowiedzi na pozew, to powódki nadal uważają informacje tam zawarte za niewystarczające, choć w toku postępowania nie były w stanie wskazać, jakie czynności zamierzały podjąć celem samodzielnego zweryfikowania wysokości opłat ani z jakimi dokumentami źródłowymi dotychczas nie mogły się zapoznać, co umożliwiłoby im przeprowadzenie zamierzonej weryfikacji.

Odnosząc się jednak do kwestii dotyczących samej wysokości opłat, wskazanych przez powódki w toku postępowania, wskazać 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 będzie zatem zobowiązana udowodnić zasadność podwyższenia wysokości opłat eksploatacyjnych, przy czym winna precyzyjnie powiązać nową wysokość opłat z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez siebie.

Sąd nie podzielił zarzutu powódek, iż spółdzielnia nie ma podstaw do ponoszenia kosztów dzierżawienia terenu, na którym urządzony został parking przeznaczony do korzystania przez mieszkańców spółdzielni. Co do zasady nie jest bowiem prawdą, że funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowej sprowadza się wyłącznie do zapewnienia bieżącej eksploatacji lokali mieszkalnych. Z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej "spółdzielnią", jest zaspokajanie nie tylko potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, ale także innych ich potrzeb (art. 1 ust. 1) i może ona w tym celu prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1. Normalnym aspektem funkcjonowania spółdzielni jest działalność społeczna, oświatowa i kulturalna, o której postanowiła uchwała walnego zgromadzenia (art. 4 ust. 5). Działalność spółdzielni powinna zatem odpowiadać określonym wyżej celom a zarazem powinna być tak rozliczana, aby nie stanowiła dla spółdzielni źródła korzyści majątkowej kosztem jej członków. Powyższe nie oznacza jednak, że każde przedsięwzięcie spółdzielni musi w równym stopniu zaspokajać potrzeby każdego z członków i w praktyce nigdy nie będzie to możliwe, nie tylko w przypadku parkingu, którego utworzenie powódki zakwestionowały, lecz także w przypadku placu zabaw i siłowni na wolnym powietrzu, które również zostały przez spółdzielnię urządzone, zaś zasadność tych działań nie była podważana. W ocenie Sądu podjęcie przez spółdzielnię działań zmierzających do zapewnienia mieszkańcom nie tylko lokali mieszkalnych, ale również powiązanej z nimi infrastruktury, umożliwiającej funkcjonowanie mieszkańców, ich rodzin i wspólnoty sąsiedzkiej w warunkach odpowiadających realiom współczesnego życia miejskiego, nie stanowiło ze strony spółdzielni żadnego nadużycia. Urządzenie parkingu i zawarcie umowy dzierżawy gruntu potrzebnego na ten cel odpowiadało także przedmiotowi działalności spółdzielni określonego w § 3 statutu, gdyż zmierzało do poprawy warunków życia mieszkańców w zasobach spółdzielni poprzez rozwój infrastruktury powiązanej z zasobami mieszkaniowymi spółdzielni.

Sąd nie podzielił także zarzutu powódek, że koszty utrzymania parkingu nie są odnotowywane w dokumentach księgowych spółdzielni i nie wiadomo, kto je ponosi. Czynsz dzierżawny został bowiem w planie gospodarczo-finansowym wśród kosztów eksploatacji dodatkowej na podstawie stawki wynikającej z umowy dzierżawy. Plan w zakresie kosztów mediów i czynności porządkowych obejmujących cały teren zarządzany przez spółdzielnię został sporządzony na podstawie wykonania z roku poprzedniego, przy czym kwota prognozowana została ustalona około dziesięć tysięcy powyżej wykonania z roku 2013 (729.400 zł w stosunku do 719.312,93 zł wydatków wykonanych), co także należy uznać za prognozę mieszczącą się w ramach racjonalnego planowania, z uwzględnieniem minimalnego wzrostu cen towarów i usług. Z przedstawionego planu gospodarczo-finansowego wynika także, że spółdzielnia zasadniczo dysponuje przychodami z opłat wnoszonych przez członków i przychodów z wynajmu pawilonu użytkowego. Nie ma zatem pola do wątpliwości, z jakich środków parking został urządzony i jest utrzymywany, bowiem żadnymi innymi środkami spółdzielnia nie dysponowała. Należy także wskazać, że przedmiotem badania w toku lustracji działalności spółdzielni za lata 2010-2012 było także zawarcie umowy dzierżawy gruntu na parking i urządzenie tego parkingu a podstawy do tych działań spółdzielni nie zostały zakwestionowane. Natomiast lustracja księgowości spółdzielni nie wykazała żadnych braków w zakresie kompletności, prawidłowości i rzetelności odnotowywania zarówno wpływów jak i wydatków. Brak zatem jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że spółdzielnia ponosiła lub ponosi wydatki pozostające poza planem gospodarczo-finansowym.

Dalej, jeśli chodzi o sporną kwestię ustanowienia w spółdzielni funduszy celowych bez ich wyszczególnienia w statucie, jedynie na podstawie jego § 84 ust. 2 pkt 2, to w ocenie Sądu bez względu na sposób księgowania tych kwot nie budzi wątpliwości, że zostały one przyporządkowane do wydatków, których poniesienie jest uzasadnione w granicach przedmiotu działania spółdzielni. W szczególności w ramach zarządu nieruchomością wspólną, w tym obowiązku urządzenia infrastruktury służącej mieszkańcom a także podporządkowania się przepisom prawa mającym na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi, spółdzielnia przeznaczyła środki na zamontowanie latarni na terenie osiedla oraz dostosowanie urządzeń i instalacji w budynkach do aktualnych wymagań przeciwpożarowych. Natomiast obowiązek zgromadzenia środków na nabycie gruntu obecnie dzierżawionego na parking wynika z uchwały walnego zgromadzenia nr (...) z 8 stycznia 2005 roku, która zobowiązała zarząd do podjęcia działań mających na celu także nabycie tej nieruchomości. Fundusz na nabycie nieruchomości gruntowej został uregulowany w „Regulaminie

tworzenia oraz wykorzystania funduszu celowego na nabycie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych działki (...) z obrębu 7-04-07” zatwierdzonym uchwałą rady nadzorczej nr (...) z 24 października 2012 roku.

Odnosnie natomiast przychodów uzyskiwanych z najmu lokali użytkowych, to wskazać należy, że dokładne kwoty zarówno przychodów jak i kosztów działalności gospodarczej spółdzielni za rok 2013, w tym koszty eksploatacji związane z wynajmowanymi lokalami, zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym za rok 2013 (k. 137). Przewidywane koszty eksploatacji na rok 2014 zostały zaś przyjęte w kwocie nawet niższej niż by to wynikało z wykonania w roku 2013, co powiększyło kwotę planowanego dochodu, stanowiącego podstawę dofinansowania udzielanego członkom spółdzielni poprzez pomniejszenie stawek niektórych składowych opłat za lokale. Dokumenty finansowo-księgowe spółdzielni również podlegały badaniu w toku lustracji a w jej wyniku nie podnoszono zarzutów co do jasności i kompletności księgowañ przekładających się na ustalenia corocznych sprawozdań finansowych. W związku z tym zarzut powódek, iż spółdzielnia nie jest w stanie wyodrębnić przychodów i kosztów związanych z każdą z nieruchomości pozostawał w sprzeczności z dokumentami finansowymi przedstawionymi przez pozwaną. W toku procesu rolą strony jest odniesienie się do stanowiska i twierdzeń strony przeciwnej i to w sposób precyzyjny, aby umożliwić zidentyfikowanie okoliczności spornych i ich wyjaśnienie przy współdziałaniu sądu i stron. Natomiast stanowisko powódek opierające się na twierdzeniu, że spółdzielnia nie dysponuje rozliczeniem kosztów z podziałem na nieruchomości, bez odniesienia się do treści dokumentów przedstawionych w toku procesu, nie mogło odnieść skutku.

Odnosząc się natomiast do kwestii gospodarowania wpływami z wynajmu lokali użytkowych wskazać należy, że w planie gospodarczo-finansowym na rok 2014 prognozy w zakresie dochodów oparto na treści zawartych umów najmu (k. 160, tabela 9), zaś prognozy w zakresie wydatków należy uznać za adekwatne do wykonania za rok 2013 (k. 137). Prognozowany dochód został natomiast uwzględniony jako podstawa do pomniejszenia poszczególnych składowych opłat w stosunku do osób będących członkami spółdzielni o łączną kwotę 2,48 zł.

Reasumując, postępowanie dowodowe nie wykazało, aby pozwana spółdzielnia nierzetelnie księgowała uzyskiwane przychody i ponoszone koszty, bądź też aby przyjęła do planu gospodarczo-finansowego dane niemające pokrycia w dotychczasowych wynikach finansowych lub w treści stosunków prawnych, których jest ona stroną. Stawki opłat zostały skalkulowane w taki sposób, aby przewidywany dochód z działalności gospodarczej przypadł członkom w postaci obniżki poszczególnych składowych opłat. Nie było zatem podstaw do przyjęcia, że uzyskiwane dochody stanowią źródło korzyści spółdzielni nie zaś jej członków. Wydatki ponoszone przez spółdzielnię nie wykraczały poza dozwolony przedmiot jej działalności. Ponadto wskazać należy, że opłaty pobierane przez spółdzielnię mają w istocie charakter zaliczkowy, gdyż zapewniają jej bieżące funkcjonowanie. Środki z opłat muszą zatem pozostawać w dyspozycji spółdzielni w czasie, w którym przewiduje się potrzebę dokonania wydatków. Z tych też względów ocena zasadności podwyżki opłat może się opierać jedynie na ocenie racjonalności prognozy gospodarczej. Dopiero po uzyskaniu wpływów i dokonaniu wydatków będzie natomiast możliwe dokonanie korekty wynikającej ze stanu już zaistniałego, poprzez odpowiednie zwiększenie lub zmniejszenie pobieranych kwot.

Z tych wszystkich względów powództwo podlegało oddaleniu.

Sąd orzekł o kosztach zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie której strona przegrywająca zobowiązana jest zwrócić swojemu przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu. Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony, o czym stanowi art. 98 § 2 k.p.c. O kosztach zastępstwa procesowego pozwanej reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika Sąd orzekł na podstawie § 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Ponadto do kosztów tych należała opłata skarbową od pełnomocnictwa.

(...)