

Sygn. akt **IC 956/18**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2020 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Elżbieta Kuryło - Maciejewska

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2020 roku w Dzierżoniowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej w D.**

przeciwko **L. G. i W. G.**

o zapłatę

I. Zasądza solidarnie od pozwanych **L. G. i W. G.** na rzecz strony powodowej **Spółdzielni Mieszkaniowej w D.** kwotę **4919,58 zł (cztery tysiące dziewięćset dziewiętnaście złotych pięćdziesiąt osiem groszy)** z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 2685,91 zł od dnia 01 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 127,18 zł od dnia 01 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 415,28 zł od dnia 01 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 174,49 zł od dnia 01 lutego 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 127,18 zł od dnia 01 marca 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 127,18 zł od dnia 01 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 127,18 zł od dnia 01 maja 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 127,18 zł od dnia 01 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 127,18 zł od dnia 01 lipca 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 127,18 zł od dnia 01 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 127,18 zł od dnia 01 września 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 127,18 zł od dnia 01 października 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 127,18 zł od dnia 01 listopada 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 127,18 zł od dnia 01 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 244,92 zł od dnia 01 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 1406,14 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **IC 956/18**

UZASADNIENIE

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w D. wystąpiła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych W. G. i L. G. solidarnie kwoty 4919,58 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie: od kwoty 2685,91 zł od dnia 01 listopada 2016 roku, od kwoty 127,18 zł od dnia 01 grudnia 2016 roku, od kwoty 415,28 zł od dnia 01 stycznia 2017 roku, od kwoty 174,49 zł od dnia 01 lutego 2017 roku, od kwoty 127,18 zł od dnia 01 marca 2017 roku, od kwoty 127,18 zł od dnia 01 kwietnia 2017 roku, od kwoty 127,18 zł od dnia 01 maja 2017 roku, od kwoty 127,18 zł od dnia 01 czerwca 2017 roku, od kwoty 127,18 zł od dnia 01 lipca 2017 roku, od kwoty 127,18 zł od dnia 01 sierpnia 2017 roku, od kwoty 127,18 zł od dnia 01 września 2017 roku, od kwoty 127,18 zł od dnia 01 października 2017 roku, od kwoty 127,18 zł od dnia 01 listopada 2017 roku, od kwoty 127,18 zł od dnia 01 grudnia 2017 roku, od kwoty 244,92 zł od dnia 01 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania według norm zapisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż pozwani posiadają prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego na Os. (...) w D.. Z lokalem tym jest związany udział wynoszący (...) w częściach wspólnych nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje powodowa Spółdzielnia. Zgodnie ze Statutem Spółdzielni mieszkaniowej w D. właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Zgodnie z par. 180 ust. 1 Statutu, opłaty, o których mowa w par. 178 wnosi się co miesiąc do dnia 25 każdego miesiąca, liczy się data wpływu na rachunek Spółdzielni. Zgodnie z par. 180 ust. 2 Statutu, opłaty związane z lokalem obciążają solidarnie wszystkie osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu. Stosownie do par.180 ust. 6 Statutu, od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe na zasadach określonych w ustawie kodeks cywilny, licząc od pierwszego dnia następnego miesiąca. W okresie od maja 2015 roku do grudnia 2017 roku pozwani nie opłacali w wymaganej wysokości należności z tytułu zajmowanego lokalu mieszkalnego. Wpłaty dokonane w tym okresie zostały zaksięgowane zgodnie z wolą pozwanych. Stosownie do treści postanowienia III pkt 7 Regulaminu rozliczenia kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania, nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia są zaliczane na poczet zaległości w opłatach, jeżeli występują. Nadpłaty zostały zaliczone zatem na poczet odsetek i zaspokoili odsetki naliczone do końca października 2016 roku od należności należnych za okres od maja 2015 do września 2016, stąd powódka dochodzi niniejszym pozwem należności odsetek ustawowych za opóźnienie za okres począwszy od 01 listopada 2016 roku. W okresie objęty pozwem wysokość brakujących opłat wynosiła miesięcznie: za maj 2015 r. -71,88 zł, za czerwiec 2015 r.- 126,18 zł, za lipiec 2015r.- 164,94 zł, za sierpień 2015 r. -126,18 zł, za wrzesień 2015 r. -146,40 zł, za październik 2015 r. -126,18 zł, za listopad 2015 r. -319,52 zł, za grudzień 2015 r.- 146,13 zł, za styczeń 2016r.- 126,75 zł, za luty 2016 r.- 273,56 zł, za marzec 2016 r. -126,75 zł, za kwiecień 2016 r.-126,75 zł, za maj 2016 -126,75 zł, za czerwiec 2016 r. -127,18 zł, za lipiec 2016 r. -140,93 zł, za sierpień 2016 r. -140,92 zł, za wrzesień 2016 r. -141,63 zł, za październik 2016 r. -127,18 zł, za listopad 2016 r. -127,18 zł, za grudzień 2016 r. – 415,28 zł, za styczeń 2017 r. -174,49 zł, za luty 2017 r. -127,18 zł, za marzec- 127,18 zł, za kwiecień - 127,18 zł, za maj 2017 r.- 127,18 zł, za czerwiec 2017 roku- 127,18 zł, za lipiec 2017 roku - 127,18 zł, za sierpień 2017 roku - 127,18 zł, za wrzesień 2017 roku -127,18 zł, za październik 2017 roku -127,18 zł, za listopad 2017 roku -127,18 zł, za grudzień 2017 roku - 244,92 zł.

W dniu 12 marca 2018 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Dzierżoniowie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. INc 937/18.

W ustawowym terminie pozwani wnieśli sprzeciw do nakazu zapłaty, zarzucając, iż naliczenia dokonane przez Spółdzielnię mieszkaniową w D. są sprzeczne z ustawą prawo spółdzielcze oraz z uchwałami Rady Nadzorczej. Podnieśli, że nie są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej od 1 maja 2015 roku. Spółdzielnia żąda od nich zapłaty za podłączenie ciepłej wody, a takiej instalacji w ich mieszkaniu nie wykonano. Dlatego też odliczyli sobie z tego

tytułu koszt inwestycji w wysokości 2230 zł, pomniejszając wnoszone opłaty o 40,54 zł przez 55 miesięcy, tj. do maja 2019 roku włącznie. Nadto, zarzucili, iż strona powodowa w sposób nieprawidłowy nalicza w stosunku do nich opłatę eksploatacyjną i opłatę na fundusz remontowy. Pozwani przedstawili Spółdzielni Mieszkaniowej w D. projekt umowy o administrowanie nieruchomością stanowiącą odrębną własność, jednakże nie została ona przez zarząd Spółdzielni podpisana.

W odpowiedzi na sprzeciw do nakazu zapłaty strona powodowa podtrzymała stanowisko wyrażone w pozwie.

Na rozprawie w dniu 18 października 2018 roku pozwani przyznali, iż w związku z tym, że nie zgodzili się na likwidację podgrzewacza ciepłej wody i doprowadzenie do ich lokalu ciepłej wody, odliczają sobie od czynszu koszt tej inwestycji w kwocie 2230zł, tj. po 40,54 zł miesięcznie, a nadto nie wnoszą do Spółdzielni tzw. opłaty eksploatacyjnej, która dotyczy majątku utrzymania Spółdzielni w wysokości 85, 64 zł

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani L. G. i W. G. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) na Osiedlu (...) w D..

W dniu 14 grudnia 2007 roku została ustanowiona odrębna własność przedmiotowego lokalu, z którym związany jest udział wynoszący (...) w częściach wspólnych nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), a następnie prawa te zostały przeniesione na rzecz pozwanych, którzy nabyli je do majątku wspólnego.

W dniu 15 marca 2015 roku pozwany W. G. wypowiedział na piśmie członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej w D..

Pismem z dnia 31 marca 2015 roku zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w D. zawiadomił pozwanego, że na posiedzeniu w dniu 30 marca 2015 roku przyjął wystąpienie z członkostwa w Spółdzielni z zastosowaniem skróconego okresu wypowiedzenia, wskazując, iż członkostwo to ustało z dniem 30 marca 2015 r. Poinformowano pozwanego również, iż stosownie do art.4 i 5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz par.12 ust. 5 Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a także ustaleniami opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej w D. wprowadzonych Uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 08.04.2013 r. od dnia 01 kwietnia 2015 r. obowiązuje pozwanego nowy wymiar opłat (wyższy od poprzedniego) w pozycji „opłata eksploatacyjna”, tj. 1,69 zł/m². Taka wysokość przedmiotowej opłaty obowiązywała pozwanych w całym okresie objętym żądaniem pozwu. Poszczególne składniki opłaty eksploatacyjnej wskazuje Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej w D.. Opłaty związane z korzystaniem z lokali spółdzielczych obejmują koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni, odpis na fundusz remontowy, zaliczkę na centralne ogrzewanie oraz opłatę za energię cieplną, zaliczkę za pobór wody i odprowadzanie ścieków, opłatę abonentową za licznik główny, opłatę za wymianę i obsługę wodomierza, ubezpieczenie, podatek od nieruchomości/ opłatę za użytkowanie wieczyste, opłatę za sprzątanie klatki schodowej, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Zgodnie z par. 180 ust. 1 Statutu, opłaty, o których mowa w par. 178 wnosi się co miesiąc do dnia 25 każdego miesiąca, liczy się data wpływu na rachunek Spółdzielni. Zgodnie z par. 180 ust. 2 Statutu, opłaty związane z lokalem obciążają solidarnie wszystkie osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu.

Dowód:

1. kserokopia z wypisu aktu notarialnego z dnia 14.12.2007 r. Repertorium A Numer (...) -k.5-8;
2. kserokopia pisma pozwanego z dnia 15.03.2015 r. -k.115;
3. kserokopia pisma spółdzielni Mieszkaniowej w D. z dnia 31.03.2015 r.;

4. kserokopia Uchwały nr 15/2013 Rady Nadzorczej z dnia 08.04.2013 r. w sprawie opłat eksploatacyjnych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w D. dla osób nie będących członkami spółdzielni-k.204;
5. kserokopia Uchwały nr 9/2016 Rady Nadzorczej z dnia 08.04.2013 r. w sprawie opłat eksploatacyjnych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w D. dla osób nie będących członkami spółdzielni-k.205;
6. kserokopia Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali spółdzielni mieszkaniowej w D.;
7. kserokopii kalkulacji stawi opłat eksploatacyjnych za 2015,2016 i 2017 r.-k.219-221;
8. kserokopia Uchwały nr 3/2015 r Rady Nadzorczej z dnia 27.02.2015 r. w sprawie ustalania wysokości odpisów na fundusz remontowy –k.222;
9. kserokopia Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w D. – k.223-225;
10. kserokopia regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania-k.226- 232;238-244;
11. kserokopia Uchwały nr 6/2017Rady Nadzorczej w D. z dnia 23.03.2017 r. –k.237;
12. kserokopia Uchwały nr 21/2012 Rady Nadzorczej w D. z dnia 30.08.2012 r. –k.250;
13. kserokopia Regulaminu zasad rozliczania dostawy wody i odprowadzania ścieków- k.251-255,256-260,263-267;
14. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w D..

W świetle paragrafu 4 ust. 1 Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej w D., koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane dla odrębnych nieruchomości i obejmują: koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni, koszty prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Dowód:

1. kserokopia kosztów nieruchomości za okres 2015r.,2016r.,2017r.-k.315-317;
2. rozliczenie remontów nieruchomości OS. (...) w latach 2015,2016,2017-k.318-320;
3. kserokopia Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali spółdzielni mieszkaniowej w D.;

W ankiecie Spółdzielni Mieszkaniowej w D. na temat wyboru sposobu finansowania zadania podłączenia do mieszkań ciepłej wody z zewnętrznej sieci ciepłowniczej i odłączenia gazowych podgrzewaczy wody tzw. „junkersów” pozwani w dniu 19 czerwca 2013 roku oświadczyli, iż nie są zainteresowani likwidacją junkersów i nie wyrażają na to zgody.

W związku ze sprzeciwem pozwanych nie podłączono do ich lokalu ciepłej wody użytkowej. Pozwani samowolnie odliczyli sobie z tego tytułu koszt inwestycji w wysokości 2230 zł, pomniejszając wnoszone opłaty o 40,54 zł przez 55 miesięcy, tj. do maja 2019 roku włącznie.

Naliczenia miesięczne dokonywane przez stronę pozwaną obowiązujące pozwanych nie obejmują kosztów dostawy energii ciepłej na cele podgrzania wody dostarczanej do lokalu. Pozwani są jednak obowiązani do uczestniczenia w kosztach realizacji zadania objętego umową nr (...) z dnia 09.04.2013 r. w zakresie dotyczącym części wspólnych

budynku, którego spłata następuje z funduszu remontowego. W przedmiotowej umowie, w paragrafie 3, określono cenę netto wykonania zadania przypadającą na jedno mieszkanie. Wskazano również, że wartość robót zostanie pomniejszona o wartość robót niewykonanych w poszczególnych lokalach mieszkalnych w kwocie 485 zł netto za jedno mieszkanie lub w 5200 zł netto za wykonanie całego pionu mieszkalnego.

Od maja 2015 roku pozwani od wysokości należnych miesięcznych opłat odliczali opłatę eksploatacyjną w wysokości 85,64 zł, a niekiedy od miesięcznego naliczenia odliczali kwotę odpowiadającą nadpłacie uzyskanej w ramach kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

Dowód:

1. kserokopia ankiety –k.152;

2. umowa nr (...) z dnia 09.04.2013 r.-k.200-203

niesporne

Ostateczną Decyzją z dnia 09 maja 2014 roku nr (...) (znak: (...).1.87.2014) Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił Spółdzielni Mieszkaniowej w D. pozwolenia na budowę obejmującego budowę wewnętrznej instalacji ciepłej wody i cyrkulacji w częściach wspólnych budynku wielorodzinnego usytuowanego w D. na Os. Różanym nr (...) na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) obręb S.. Pismem z dnia 13 czerwca 2014 roku strona powodowa dokonała natomiast zgłoszenia robót budowlanych polegających m.in. na demontażu odcinka instalacji wewnętrznej gazu dla potrzeb gazowego podgrzewacza wody w budynku nr (...).

Dowód:

1. kserokopia Decyzji nr (...) (znak: (...).1.87.2014)-371-372;

2. kserokopia zgłoszenia robót budowlanych z dnia 13.06.2014 r. –k.374

W okresie od maja 2015 roku do grudnia 2017 roku pozwani nie opłacali w wymaganej wysokości należności z tytułu zajmowanego lokalu mieszkalnego. Wpłaty dokonane w tym okresie zostały zaksięgowane zgodnie z wolą pozwanych.

Wobec treści postanowienia III pkt 7 Regulaminu rozliczenia kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania, zgodnie z którym nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia są zaliczane na poczet zaległości w opłatach, nadpłaty pozwanych z tego tytułu zostały zaliczone na poczet zaległych odsetek i zaspokoiły odsetki naliczone do końca października 2016 roku od należności należnych za okres od maja 2015 do września 2016.

W okresie objęty pozwem wysokość brakujących opłat wynosiła miesięcznie: za maj 2015 r. -71,88 zł, za czerwiec 2015 r.- 126,18 zł, za lipiec 2015r.- 164,94 zł, za sierpień 2015 r. -126,18 zł, za wrzesień 2015 r. -146,40 zł, za październik 2015 r. -126,18 zł, za listopad 2015 r. -319,52 zł, za grudzień 2015 r.- 146,13 zł, za styczeń 2016r.- 126,75 zł, za luty 2016 r.- 273,56 zł, za marzec 2016 r. -126,75 zł, za kwiecień 2016 r.-126,75 zł, za maj 2016 -126,75 zł, za czerwiec 2016 r. -127,18 zł, za lipiec 2016 r. -140,93 zł, za sierpień 2016 r. -140,92 zł, za wrzesień 2016 r. -141,63 zł, za październik 2016 r. -127,18 zł, za listopad 2016 r. -127,18 zł, za grudzień 2016 r. – 415,28 zł, za styczeń 2017 r. -174,49 zł, za luty 2017 r. -127,18 zł, za marzec- 127,18 zł, za kwiecień - 127,18 zł, za maj 2017 r.- 127,18 zł, za czerwiec 2017 roku- 127,18 zł, za lipiec 2017 roku - 127,18 zł, za sierpień 2017 roku - 127,18 zł, za wrzesień 2017 roku -127,18 zł, za październik 2017 roku -127,18 zł, za listopad 2017 roku -127,18 zł, za grudzień 2017 roku - 244,92 zł.

Dowód:

1. odpis stanu zadłużenia - k. 9-12;

2. kserokopia informacji o wysokości salda – k.13;
3. kserokopia Regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej dla lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania – k.7-81;
4. kserokopia Uchwały nr 6/2017 z dnia 23.03.2017 r. – k.82.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

W niniejszym postępowaniu poza sporem w zasadzie pozostawał fakt, iż pozwani L. G. i W. G. nie wnosili na rzecz strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej w D. w okresie objętym pozwem opłat związanych z zajmowanym lokalem mieszkalnym w wymaganej wysokości. Pozwani nie kwestionowali także przedstawionych przez stronę powodową zestawień zaległości, zarzucając jednak, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w D. w związku z tym, iż pozwani nie są członkami Spółdzielni i przysługuje im odrębne prawo własności do lokalu mieszkalnego, błędnie ustalała wysokość obciążających ich opłat za eksploatację mieszkania. Pozwany W. G. ustalił wysokość opłaty eksploatacyjnej i opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy według własnych wyliczeń i w takim zakresie były one opłacane, a nadto pozwani – nie godząc się na likwidację podgrzewacza wody w swoim mieszkaniu - odliczyli koszt inwestycji (podłączenia ciepłej wody użytkowej) w wysokości 2230 zł, pomniejszając wnoszone opłaty o 40,54 zł przez 55 miesięcy, tj. do maja 2019 roku łącznie. Niekiedy też od miesięcznego naliczenia odliczali kwotę odpowiadającą nadpłacie uzyskanej w ramach kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

Rozważając nad stanowiskiem stron, należy podzielić stanowisko pełnomocnika strony powodowej, iż pozwani pozostają w błędzie, że sprawy związane z rozliczeniem lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności powinny być regulowane odrębnymi umowami o zarządzanie każdorazowo zawieranymi pomiędzy właścicielem lokalu a spółdzielnią. Aby uniknąć związanych z tym nieporozumień ustawodawca kompleksowo uregulował powyższą kwestię w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku z o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przepis art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity - Dz.U. z 2018 roku, poz. 845 z późn. zm.), zwanej dalej "ustawą", stanowi, że 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. Wedle przepisu art. 4 ust. 1¹ ustawy, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

Stosownie zaś do ust. 4 przywołanego przepisu właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5. Zatem przyjęć za słuszne należy stanowisko strony powodowej, iż ma ona ustawowe prawo do wykonywania roli zarządcy także w stosunku do stanowiących odrębną własność lokali znajdujących się w jej zasobach.

Przedstawione przez stronę powodową dokumenty w postaci regulaminów rozliczania różnych – związanych z funkcjonowaniem spółdzielni kosztów oraz ich kalkulacji i rozliczeń w sposób wyczerpujący obrazują zasadność naliczonych pozwanym opłat, które – jak chce ustawodawca - właściciele lokali również ci niebędący członkami

spółdzielni są obowiązani ponosić na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, także w zakresie pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Chociaż omawiana ustawa nie definiuje pojęć takich jak koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości – to niejednokrotnie było to przedmiotem rozważań orzeczniczych, w tym również Sądu Apelacyjnego w Warszawie do sprawy sygn. VI Aca 1553/15, którego uzasadnienie do orzeczenia z dnia 04.01.2017 r. przywołał pełnomocnik strony pozwanej, a w którym wskazano, iż chodzi o koszty związane bezpośrednio z nieruchomością i szeroko pojętym jej utrzymaniem czy konserwacją i są to m. in. koszty usług dostarczanych do nieruchomości, bieżącej konserwacji, napraw, remontów (wraz z kosztami prowadzenia stosownej dokumentacji, administracyjnymi, podatkami czy opłatami), koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych, położonych w obrębie nieruchomości, zieleni, urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów, chodników itp., a także podatek od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie oraz koszty zarządzania nieruchomością. Przy czym – za pełnomocnikiem strony pozwanej – należy wskazać, że osoby nie będące członkami Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 08.04.2013 r. od dnia 01 kwietnia 2015 r. koszty za zarządzanie nieruchomością ponoszą w pełnej wysokości (w okresie objętym pozwem - 1,69 zł/m²). Zgodnie bowiem z przepisem art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, co czyni możliwość ustalenia niższej opłaty eksploatacyjnej dla członków spółdzielni i wyższej dla właścicieli lokali nie będących jej członkami. Zatem wysokość ustalonych w tym zakresie opłat jest dla pozwanych wiążąca i nie mogą oni ustalać ich według własnego przekonania.

Niezasadnie również pozwani potrącali z opłat wnoszonych na rzecz strony powodowej w okresie objętym pozwem koszt inwestycji związanej z doprowadzeniem ciepłej wody użytkowej do nieruchomości, w której znajduje się ich mieszkanie, pomniejszając wnoszone opłaty o 40,54 zł. Jak ustalono w niniejszym postępowaniu, istotna inwestycja była zgodna zobowiązującym prawem, a wszelkie działania pozwanych zmierzające do jej wstrzymania okazały się daremne. Ostateczną Decyzją z dnia 09 maja 2014 roku nr (...) (znak: (...)1.87.2014) Starosta (...) zatwierdził bowiem projekt budowlany i udzielił Spółdzielni Mieszkaniowej w D. pozwolenia na budowę obejmującego budowę wewnętrznej instalacji ciepłej wody i cyrkulacji w częściach wspólnych budynku wielorodzinnego usytuowanego w D. na Os. Różanym nr (...) na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) obręb S.. Pismem z dnia 13 czerwca 2014 roku strona powodowa dokonała natomiast zgłoszenia robót budowlanych polegających m.in. na demontażu odcinka instalacji wewnętrznej gazu dla potrzeb gazowego podgrzewacza wody w budynku nr (...).

Naliczenia miesięczne dokonywane przez stronę pozwaną z tego tytułu, a obowiązujące pozwanych, nie obejmują kosztów dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody dostarczanej do lokalu, gdyż w ich mieszkaniu takich robót nie wykonano. Pozwani są jednak obowiązani do uczestniczenia w kosztach realizacji zadania objętego umową nr (...) z dnia 09.04.2013 r. **w zakresie dotyczącym części wspólnych budynku, którego spłata następuje z funduszu remontowego.** W przedmiotowej umowie, w paragrafie 3, określono cenę netto wykonania zadania przypadającą na jedno mieszkanie. Wskazano również, że wartość robót zostanie pomniejszona o wartość robót niewykonanych w poszczególnych lokalach mieszkalnych w kwocie 485 zł netto za jedno mieszkanie lub w 5200 zł netto za wykonanie całego pionu mieszkalnego.

Stosownie do art. 6 ust.3 ustawy spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, **właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni** oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 października 2011 roku w zakresie wykładni przywołanego przepisu jednoznacznie wskazał zaś, że: „...wpłaty te mogą być przeznaczone na wymianę stolarki okiennej, drzwiowej oraz instalacje elektryczne i wodno-kanalizacyjne”.

Wreszcie wskazać należy, iż pozwani nie mogli samowolnie dokonywać z comiesięcznych należności samowolnych odliczeń z tytułu dokonanych nadpłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków (paragraf 180 pkt 7 Statutu Spółdzielni).

Zważywszy natomiast, iż wobec treści postanowienia III pkt 7 Regulaminu rozliczenia kosztów energii ciepłej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania, zgodnie z którym nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia są zaliczane na poczet zaległości w opłatach, zasadnie nadpłaty pozwanych z tego tytułu zostały zaliczone na poczet zaległych odsetek i zaspokoily odsetki naliczone do końca października 2016 roku od należności należnych za okres od maja 2015 do września 2016.

Uprawnienie strony powodowej do naliczania odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia wynika natomiast z przepisu art. 481 k.c. Z § 1 tegoż artykułu wynika, bowiem, iż jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odsetki za opóźnienie należą się, przeto, zarówno bez względu na szkodę poniesioną przez wierzyciela, jak i zawinienie okoliczności opóźnienia przez dłużnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1994 roku, I CRN 121/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 21). Należy przy tym wskazać, iż w świetle przepisów ustawy dłużnik opóźnia się z wykonaniem zobowiązania, gdy nie spełnia świadczenia w terminie oznaczonym w sposób dostateczny lub wynikający z właściwości zobowiązania. Aby dokładnie wyjaśnić wskazaną kwestię konieczne jest odwołanie się do pojęcia wymagalności. Roszczenie o spełnienie świadczenia jest wymagalne wówczas, gdy wierzyciel jest uprawniony do żądania spełnienia świadczenia. Dopóki roszczenie jest niewymagalne, nie zachodzi także opóźnienie, gdyż dłużnik nie jest zobowiązany do świadczenia. O dacie wymagalności decyduje natomiast treść stosunku obligacyjnego łączącego strony. W przypadku zobowiązań terminowych, jeśli dłużnik nie realizuje w terminie swych obowiązków wynikających z treści zobowiązania, opóźnia się ze spełnieniem świadczenia. W takim przypadku data wymagalności roszczenia stanowi jednocześnie datę, od której dłużnik opóźnia się ze świadczeniem. Z mocy przepisu art. 481 k.c. uzasadnia to roszczenie o odsetki. W przypadku z kolei zobowiązań bezterminowych opóźnienie nastąpi dopiero w przypadku niedostosowania się do wezwania wierzyciela żądającego spełnienia świadczenia, chyba że obowiązek jego spełnienia wynika z właściwości zobowiązania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 listopada 1995 roku, I ACr 592/95, OSA 1996, nr 10, poz. 48). Na koniec należy wskazać, iż na mocy przepisu art. 481 § 2 zd. 1 k.c. w sytuacji, gdy stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe, a od 01 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie.

Stosownie do przepisów art. 4 ust. 6² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca, jednakże statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Zgodnie natomiast z par. 180 ust. 1 Statutu strony powodowej, opłaty, o których mowa w par. 178 wnosi się co miesiąc do dnia 25 każdego miesiąca, liczy się data wpływu na rachunek Spółdzielni. Zgodnie z par. 180 ust. 2 Statutu, opłaty związane z lokalem obciążają solidarnie wszystkie osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu. Zatem uzasadnione jest domaganie się przez stronę powodową odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia od dnia pierwszego następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zobowiązanie.

W tym miejscu należy również wskazać, że przepis art. 30 § 1 k.r.o. stanowi, że oboje małżonkowie są odpowiedzialni solidarnie za zobowiązania zaciągnięte przez jednego z nich w sprawach wynikających z zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny, a opłacanie należności związanych z korzystaniem z mieszkania, w tym spółdzielczego mieszkania, traktowane jest jako świadczenie normalne, wynikające z zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny w rozumieniu przepisu art. 30 § 1 k.r.o. (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 11 października 1995 roku, III CZP 137/95, OSNC 1996, nr 1, poz. 16).

Rozważając przedstawione okoliczności i uznając zasadność roszczenia sformułowanego w pozwie, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata 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.

W świetle wskazanego przepisu do kosztów procesu poniesionych przez powódkę należało zaliczyć: opłatę od pozwu – 100 zł, wynagrodzenie adwokata w kwocie 900 zł i opłatę skarbową od odpisu pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, a nadto koszty dojazdu pełnomocnika do Sądu na 4 rozprawy na trasie W. – D. – W. w wysokości 389,14 zł (58,2 km x 2 x 0, (...)); łącznie 1406,14 zł.

Wedle z kolei przepisu art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W związku z tym, że strona pozwani w całości przegrali proces należało ich obciążyć obowiązkiem zwrotu wskazanych powyżej kosztów procesu na rzecz powódki.

Mając powyższe na uwadze, na mocy wskazanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.