

Sygn. akt I C 651/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Daria Ratymirska

Protokolant Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 stycznia 2014 w Kłodzku

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w B.

przeciwko T. S. o zapłatę kwoty 1.674,60 złotych

i przeciwko I. M. o zapłatę kwoty 2.378,25 złotych

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych T. S. i I. M. kwoty po 617 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 651/11

## UZASADNIENIE

Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. wniosła pozew przeciwko:

- T. S. o zapłatę kwoty 1674,60 zł, z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem opłat eksploatacyjnych, związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, położonego w B., przy ul. (...) (kwota 1482,13 zł, tytułem należnych opłat w okresie od 1.03.2009r. do 30.06.2011r., i kwota 192,47 zł, tytułem odsetek - k.62-63);

- I. M. o zapłatę kwoty 2378,25 zł, z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem opłat eksploatacyjnych, związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, położonego w B., przy ul. (...) (kwota 2148,44 zł, tytułem należnych opłat w okresie od 1.11.2009r. do 31.10.2011r., i kwota 229,81 zł, tytułem odsetek - k. 308-309);

W sprzeciwie od nakazów zapłaty pozwane wniosły o oddalenie powództwa, zarzuciły, że powodowa Spółdzielnia obciąża je kosztami zarządzania, niezgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez uregulowań prawnych i finansowych oraz ukrywanymi stratami w stawce eksploatacyjnej. Zarzuciły, że kwoty, uiszczane tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przeznaczone są przez powódkę na środki na spłatę kredytów i odsetek od kredytów oraz innych kosztów powódki, niezwiązanych z nieruchomościami pozwanych. Podniosły, że żądanie uzasadnienia kosztów, naliczanych przez Spółdzielnię, pozostało bezskuteczne. Pomimo obowiązku ustawowego i wielokrotnych wezwań (dołączonych do akt jak na k- 25-26, 87-96), Spółdzielnia nie przedstawiła im kalkulacji wysokości opłat, rozliczeń kosztów eksploatacji za poszczególne okresy rozliczeniowe.

W piśmie procesowym z dnia 4.10.2011r. (k-37) strona powodowa wskazała, że dochodzone przeciwko T. S. roszczenie dotyczy zadłużenia z tytułu opłat na pokrycie kosztów zarządzania za okres od dnia 1 marca 2009r. do dnia 3 czerwca 2011r. Pozwana na dzień 1.03.2009r. zalegała z opłatą w kwocie 197,85 zł i od tego momentu zadłużenie stale ulegało zwiększeniu.

W piśmie procesowym z dnia 16.01.2012r. (k-306) strona powodowa wskazała, że dochodzone przeciwko I. M. roszczenie, dotyczy zadłużenia z tytułu opłat czynszowych (tj. opłat na pokrycie kosztów zarządzania, określonych w uchwałach Rady Nadzorczej, i opisanych w tych uchwałach składników rozliczanych indywidualnie, tj. fundusz remontowy, koszty co i cwu, zużycie wody i ścieków, wywóz nieczystości stałych i konserwacja domofonów) za okres od dnia 1 listopada 2009r. do dnia 31 października 2011r.

Treść wydruku kartoteki czynszowej, zdaniem powoda, pozwala na ustalenie w każdym miesiącu wysokości należnych opłat - pozycja "czynsz", wysokości dokonanych wpłat - pozycja "PKO" oraz zadłużenia - pozycja "Saldo-winien". Również w oparciu o wydruk można ustalić wysokość odsetek ustawowych, które naliczane były od rosnącego zadłużenia przez program komputerowy wg obowiązującej stawki.

Strona powodowa podała, że pozwane zobowiązane były do uiszczania opłat na podstawie obowiązujących w tym okresie, dołączonych do pisma, uchwał Rady Nadzorczej powodowej Spółdzielni:

- Nr (...) z dnia 17.09.2008r. - obowiązująca w okresie od 1.03.2009r. do 31.12.2009r., gdzie wprowadzono wymiar opłaty na pokrycie kosztów zarządzania dla lokali wyodrębnionych w B. w wysokości 1,63 zł/m?

- Nr (...) z dnia 10.12.2009r. - obowiązująca w okresie od 1.01.2010r. do 30.11.2010r., gdzie wprowadzono stawkę na pokrycie kosztów zarządzania dla administracji B.: Osiedle (...) - w wysokości 1,79 zł/m?

- Nr (...) z dnia 8.09.2010r. - obowiązująca w okresie od 1.01.2011r., gdzie wprowadzono stawkę na pokrycie kosztów zarządzania dla administracji B.: Osiedle (...) - w wysokości 1,68 zł/m?.

Strona powodowa wskazała, że w oparciu o te stawki przygotowywane były wymiary czynszowe dla właścicieli lokali, w tym pozwanych.

Zdaniem powoda, Spółdzielnia, która dokonywała rozliczeń opłat na zasadach spółdzielczych, nie miała obowiązku sporządzania rozliczeń okresowych dla każdej nieruchomości. Podniosła zarazem, że prowadzi ewidencję ponoszonych kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją poszczególnych nieruchomości. Ewidencja ta prowadzona był w ten sposób, że dany koszt dzielony był wg metrów kwadratowych powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych i przypisany proporcjonalnie do danej nieruchomości. Strona powodowa wyjaśniła, że wpływająca do Spółdzielni faktura, określająca zbiorczo koszty poniesione na wszystkie nieruchomości powoda, np. faktura dotycząca wywozu nieczystości stałych, to koszty te są rozkiszgowane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej. Zarówno wpływy, uzyskiwane od właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych w danej nieruchomości, jak i koszty, poniesione na tej nieruchomości, były ewidencjonowane w okresie rozliczeniowym jednego roku. Po zamknięciu roku ustalana była nadwyżka przychodów nad kosztami, ewentualnie niedobór, i przechodzą one do rozliczenia na rok kolejny. Powodowa Spółdzielnia podała, że w przypadku ustalania nowej stawki opłat, odrębnie dla każdej nieruchomości przedsatwione są lokatorom wymiary czynszowe wraz z kalkulacją nowej stawki. Nowa stawka ustalana jest na podstawie poniesionych kosztów na danej nieruchomości o podawana do wiadomości lokatorów w drodze odrębnego pisma wraz z podaniem w/w kosztów i uzasadnieniem.

Zarazem powód wniósł o zawieszenie postępowania lub odroczenie rozprawy do czasu sporządzenia opinii biegłego z zakresu księgowości w sprawie tut. Sądu sygn. akt (...) z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w B. przeciwko W. W., która to sprawa obejmuje roszczenie o zapłatę opłat za okres od 1 maja 2008r. do 30 listopada 2010r. Opłaty te były ustalane na podstawie tych samych zasad oraz uchwał Rady Nadzorczej, co w niniejszej sprawie.

W pismach procesowych z dnia 25.10.2011r., 21.11.2011r., 16.01.2012r. strona powodowa sprecyzowała, że dochodzone od pozwanych należności obejmują opłaty czynszowe, na które składają się: opłata na pokrycie kosztów zarządzania określona w w/w uchwałach Rady Nadzorczej, oraz opisane w tych uchwałach składniki rozliczane indywidualnie, tj. fundusz remontowy, koszty co i cwu, zużycie wody i ścieków, wywóz nieczystości stałych i konserwacja domofonów, których stawki określone zostały w dołączonych do pisma uchwałach (k-64-80) oraz odsetki ustawowe. Wskazała, że stawka funduszu remontowego uregulowana była uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) w okresie

do 31.12.2009r. (0,66 zł/m<sup>2</sup>) i uchwałą nr (...) w okresie od 1.01.2010r. (1 zł/m<sup>2</sup>). Stawki za wodę i ścieki uregulowane zostały w uchwałach Rady Miejskiej B. i taryfy (...) Sp. z o.o. w kwotach: w roku 2009 - woda 2,42 zł + VAT/m<sup>2</sup> i ścieki 3,17 zł + VAT/m<sup>2</sup>; w roku 2010 - woda 3,38 zł brutto/m<sup>2</sup> i ścieki 4,09 zł brutto/m<sup>2</sup>; w roku 2011 - woda 3,63 zł brutto/m<sup>2</sup> i ścieki 5,31 zł brutto/m<sup>2</sup>. Strona powodowa wyjaśniła, że liczbę metrów sześciennych, przyjętych do zaliczki, określał każdorazowo lokator, a Spółdzielnia doliczała opłatę abonamentową w wysokości 0,01 zł w 2009r., 0,02 zł w 2010r., 0,03 zł w 2011r. Zaliczka na c.o. uregulowana została w uchwałach Rady Nadzorczej: w okresie do 31.01.2010r. - Nr (...) - 2,84 zł/m<sup>2</sup>, w okresie do 1.02 do 31.08.2010r. - Nr (...) - 3,09 zł/m<sup>2</sup>, w okresie do 1.09.2010r. do 1.06.2011r. - Nr (...) - 3,38 zł/m<sup>2</sup>. Stawki na wywóz nieczystości stałych uregulowane były w uchwałach Rady Nadzorczej: w okresie od 1.01.2009r. do 31.12.2009r. - nr (...) - w wysokości 8,71 zł/osobę; w okresie od 1.01.2010r. - nr (...) - w wysokości 8,58 zł/osobę. Opłata za konserwację sieci domofonowej uregulowana została uchwałą Rady Nadzorczej Nr (...) - w kwocie 1,30 zł brytto/punkt.

W piśmie procesowym z dnia 19 grudnia 2011r. pozwane podtrzymały dotychczasowe stanowisko, wskazały nadto, że biegła sądowa w opinii wydanej w sprawie tut. Sądu sygn. (...)(...), potwierdziła stanowisko pozwanych o obowiązkach powodowej Spółdzielni corocznego ustalania tzw. wyniku finansowego na nieruchomości, tj. wartości poniesionych kosztów do osiągniętych w danym roku przychodów, jak również obowiązek uwzględniania tegoż wyniku w kalkulacji wysokości zaliczki na następny okres rozrachunkowy. Pozwane podniosły, że strona powodowa nie wyjaśniła katalogu kosztów, wchodzących do podsatwy kalkulacji stawki na pokrycie kosztów zarządzania, w okresie objętym pozwem. Zarzuciły, że powodowa Spółdzielnia, zgodnie z opinią biegłej, obciążała właścicieli lokali, nie będących członkami Spółdzielni, kosztami eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, nie przeznaczonego do ich wspólnego korzystania. Podniosły, że Spółdzielnia nie prowadziła ewidencji przychodów z zaliczek na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości odrębnie dla każdej z nieruchomości pozwanych. Pozwane kwestionowały wysokość dokonywanych przez stronę powodową podwyżek wysokości zaliczkowo uiszczanych kosztów zarządu, opłat za wywóz śmieci i opłat na fundusz remontowy, domagając się od powoda szczegółowego rozliczenia i kalkulacji nowych opłat, czego dotychczas nie otrzymały. Wobec tego, nadal płacili za te świadczenia wg dotychczasowej wysokości. Podniosły, że ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywał na spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie, a kolejne zmiany wysokości opłat, dokonywane przez powoda, nie odpowiadały tym wymogom.

W piśmie procesowym z dnia 28.01.2013r. pozwane zarzuciły, że rozliczenia opłat, dokonywane przez Spółdzielnię, bez stosownej kalkulacji, są wadliwe. Wykonane zostały bez wskazania, jakie konkretne nieruchomości wchodziły w podsatwę wymiaru należnej opłaty, co pozostaje w sprzeczności z uregulowaniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powodowa Spółdzielnia, w kategorii "koszty zarządu nieruchomością" obciąża wszystkich właścicieli nieruchomości w sposób jednakowy, bez względu na rodzaj tytułu prawnego do lokalu oraz status prawny lokatora względem samej spółdzielni, zupełnie pomijając podstawowe ustawowe kryterium powiązania obowiązku partycypacji w kosztach zarządu nieruchomością, w której znajduje się dany lokal oraz udziałem, jakim legitymuje się zobowiązany właściciel w rzeczy wspólnej. Wszelkie wydatki, kryjące się w zestawieniach spółdzielni pod pozycją "koszty zarządu nieruchomością" powinny być odnoszone odrębnie do każdej nieruchomości, w której istnieją wyodrębnione lokale. Obowiązkiem Spółdzielni było stworzenie dla nieruchomości pozwanych ewidencji przyporządkowanie określonych wydatków do danej nieruchomości. Spółdzielnia powinna także określić wysokość opłat, aktualnych dla nieruchomości wspólnej, co zapobiegłoby ujmowaniu wydatków w sposób globalny dla całego zasobu, a co za tym idzie obciążaniu (bo przecież przeliczenie następowało na metraż lokalu w zestawieniu z całą powierzchnią użytkową zasobu) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni kosztami jej funkcjonowania jako całości. Zarzuciły, że kartoteka czynszowa, jako dokument prywatny, nie może być samodzielną wiążącą podstawą do obciążania pozwanych kosztami, związanymi z eksploatacją i utrzymaniem, zajmowanych przez nie lokali. Podniosły, że w powodowej spółdzielni koszty są rozliczane na całość spółdzielni, a nie, jak każe ustawodawca - na każdą nieruchomość, a zatem na budynek, w którym jest lokal o odrębnej własności. Pozwane zarzuciły także, że w pozwanej spółdzielni panuje wadliwy sposób rozliczania pożytków, jakie powód czerpie z lokali użytkowych. Koszty te powinny być rozliczane z ciężarami, przypadającymi na nieruchomość, w której skład wchodzi, a nie w ujęciu całego zasobu spółdzielni. W budynku, w którym mieszka pozwana T. S., znajduje się lokal użytkowy. Brak rozliczenia w tym zakresie

powoduje niemożność prawidłowego określenia wysokości wydatków, w jakich winna uczestniczyć pozwana, skoro wysokość tych wydatków powstaje z różnicy pomiędzy nimi a pożytkami.

Powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w B. skierowane przeciwko innym pozwany: A. K. i I. R. (sygn. akt (...)), W. W. (sygn. akt (...)), G. N. i M. N. (sygn. akt (...)) o zapłatę, z tytułu opłat, związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego, oparte na tożsamym stanie faktycznym i prawnym, zostały oddalone na podstawie prawomocnych wyroków Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 8 maja 2012r. ((...)), z dnia 6 listopada 2012r. ((...)) i z dnia 18 czerwca 2013r. ((...)).

Stan faktyczny:

Bezspornym było, że pozwane w spornym okresie były właścicielkami swoich lokali mieszkalnych, położonych na terenie nieruchomości, zarządzanych przez powodową Spółdzielnię - pozwana T. S. była właścicielką lokalu mieszkalnego, położonego w B. na Osiedlu (...), pozwana I. M. - lokalu mieszkalnego, położonego w B. na Osiedlu (...) (...)nie będąc zarazem członkami powodowej Spółdzielni.

Bezspornym jest także, że pozwane w spornym okresie nie opłacały pełnego wymiaru opłat czynszowych na rzecz Spółdzielni. Pozwane kwestionowały dokonywane przez stronę powodową podwyżki wysokości zaliczkowo uiszczanych kosztów zarządu, opłat za wywóz śmieci i opłat na fundusz remontowy, domagając się od powoda szczegółowego rozliczenia i przedstawienia kalkulacji nowych opłat, których to kalkulacji nie otrzymały. Wobec tego, nadal płaciły za te świadczenia wg dotychczasowej wysokości.

Bezspornym było także, że w spornym okresie powodowa Spółdzielnia naliczała pozwanym opłaty, związane z korzystaniem z ich lokali, na podstawie uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni:

- Nr (...) z dnia 17.09.2008r. - która obowiązywała w okresie od 1.03.2009r. do 31.12.2009r., gdzie wprowadzono wymiar opłaty na pokrycie kosztów zarządzania dla lokali wyodrębnionych w B. w wysokości 1,63 zł/m<sup>2</sup> (k-46-47),
- Nr (...) z dnia 10.12.2009r. - która obowiązywała w okresie od 1.01.2010r. do 31.12.2010r., gdzie wprowadzono stawkę na pokrycie kosztów zarządzania dla administracji B.: Osiedle (...) - w wysokości 1,79 zł/m<sup>2</sup> (k-48-50),
- Nr (...) z dnia 8.09.2010r. - która obowiązywała w okresie od 1.01.2011r., gdzie wprowadzono stawkę na pokrycie kosztów zarządzania dla administracji B.: Osiedle (...) - w wysokości 1,68 zł/m<sup>2</sup> (k-51-53).

Bezspornym było, że na podstawie w.w. uchwał, naliczane były pozwanym opłaty na pokrycie kosztów zarządzania oraz opisane w tych uchwałach składniki, rozliczane indywidualnie, tj. fundusz remontowy, koszty centralnego ogrzewania i ogrzania wody, zużycie wody i ścieków, wywóz nieczystości stałych i konserwacja domofonów, których stawki określone zostały w kolejnych uchwałach (k-64-80). I tak: stawka funduszu remontowego, uregulowana była uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) - obowiązującą w okresie do 31.12.2009r. (0,66 zł/m<sup>2</sup>) i uchwałą nr (...) - obowiązującą w okresie od 1.01.2010r. (1 zł/m<sup>2</sup>). Stawki za wodę i ścieki uregulowane zostały w uchwałach Rady Miejskiej B. i taryfach (...) Sp. z o.o. w kwotach: w roku 2009 - woda 2,42 zł + VAT/m<sup>2</sup> i ścieki 3,17 zł + VAT/m<sup>2</sup>; w roku 2010 - woda 3,38 zł brutto/m<sup>2</sup> i ścieki 4,09 zł brutto/m<sup>2</sup>; w roku 2011 - woda 3,63 zł brutto/m<sup>2</sup> i ścieki 5,31 zł brutto/m<sup>2</sup>. Liczbę metrów sześciennych, przyjętych do zaliczki, określał każdorazowo lokator, a Spółdzielnia doliczała opłatę abonamentową w wysokości 0,01 zł w 2009r., 0,02 zł w 2010r., 0,03 zł w 2011r. Zaliczka na c.o. uregulowana została w uchwałach Rady Nadzorczej: w okresie do 31.01.2010r. - Nr (...) - 2,84 zł/m<sup>2</sup>, w okresie do 1.02 do 31.08.2010r. - Nr (...) - 3,09 zł/m<sup>2</sup>, w okresie do 1.09.2010r. do 1.06.2011r. - Nr (...) - 3,38 zł/m<sup>2</sup>. Stawki na wywóz nieczystości stałych uregulowane były w w uchwałach Rady Nadzorczej: w okresie od 1.01.2009r. do 31.12.2009r. - nr (...) - w wysokości 8,71 zł/osobę; w okresie od 1.01.2010r. - nr (...) - w wysokości 8,58 zł/osobę. Opłata za konserwację sieci domofonowej uregulowana została uchwałą Rady Nadzorczej Nr (...) - w kwocie 1,30 zł brytto/punkt.

Sąd ustalił:

Pozwane wnosili do powodowej Spółdzielni pisma, kwestionując wymiar opłat i domagając się przedstawienia ich szczegółowej kalkulacji. Pisma te pozostawały bez odpowiedzi ze strony Spółdzielni. Pozwane, pomimo nabycia

własności swoich lokali, nadal były obciążane opłatami czynszowymi w takim samym, jak dotychczas, wymiarze, jedynie z pomniejszeniem o podatek od nieruchomości, który od tej pory musiały opłacać same, a nie za pośrednictwem Spółdzielni.

Dowód: zeznania świadka A. K. (2) (k-195v-196, 416)

Pozwane w spornym okresie były obciążane przez Spółdzielnię opłatami eksploatacyjnymi na tych samych zasadach, co członkowie powodowej Spółdzielni i osoby, niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, z tą różnicą, że za lokal członka Spółdzielni naliczała i odprowadzała podatek od nieruchomości, doliczając go do opłaty eksploatacyjnej, pozwane zaś - jako właścicielki swoich lokali same naliczały i odprowadzały ten podatek i nie był im on doliczany do wymiaru opłaty eksploatacyjnej. Kalkulacja stawki na pokrycie kosztów zarządzania dla nieruchomości pozwanych była naliczana zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1? ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W kalkulacji tej nie wystąpiły koszty, o których mowa w art. 4 ust. 5 tej ustawy. Uchwały, na podstawie których powodowa Spółdzielnia naliczała pozwany w spornym okresie opłaty, związane z korzystaniem z ich lokali, dotyczyły całego zasobu Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni, jak również osoby, którym przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali, w tym samym okresie byli obciążani tymi samymi opłatami, co pozwane (z wyjątkiem podatku od nieruchomości). Sposób kalkulacji stawki na pokrycie kosztów zarządzania w całej Spółdzielni był taki sam.

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu księgowości L. F. (k-423-424, 443)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Celem wykazania, że pozwane były obciążane wyłącznie kosztami, dotyczącymi właściciela lokalu, niebędącego członkiem spółdzielni, braku pożytków z nieruchomości wspólnej w okresie powstałego zadłużenia, oraz, że powód prowadził rozliczenie dochodów i kosztów odrębnie dla każdej z nieruchomości pozwanych, Sąd - na wniosek strony powodowej - dopuścił dowód z zeznań świadka A. K. (2) - głównej księgowej powodowej Spółdzielni. Z zeznań tego świadka (k-195v-196) wynika, że każdy składnik opłat czynszowych powinien być rozliczany przez Spółdzielnię raz na rok, tymczasem rozliczane były tylko opłaty pobierane na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i zimną wodę. Świadek, która przez ostatnich 9 lat pracowała w dziale czynszowym powodowej Spółdzielni, a obecnie pełni stanowisko głównej księgowej, nigdy nie widziała rozliczeń opłat czynszowych, więc nie była w stanie stwierdzić czy powstały nadwyżki, czy niedobory. Dopiero kiedy objęła stanowisko głównej księgowej, co miało miejsce już w trakcie toczącego się postępowania, zrobiła rozliczenie, obejmujące lata 2010 i 2011, i za rok 2010, jak zeznała, wyszła nadwyżka przychodów nad kosztami, przy czym świadek nie pamiętała szczegółowo kwoty, jak również, na jaki cel ta nadwyżka została przeznaczona. Z zeznań świadka wynika nadto, że w 2010r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni podjęło uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki, powstałej w całej Spółdzielni na fundusz zasobowy, dotyczący ogólnie wszystkich nieruchomości, przy czym pozwane nie korzystały z tego funduszu, skoro nie były członkami Spółdzielni. Nadwyżka za rok 2009, powstała z całokształtu działalności Spółdzielni, została przeznaczona na fundusz remontowy wszystkich nieruchomości, znajdujących się w całym zasobie. Świadek zeznała, że pozwane, uiszczając zaliczki na fundusz remontowy, zwiększyły stan funduszu remontowego wszystkich nieruchomości, w tym także swoich. Zeznała, że rozliczenie powinno być wykonane z każdym lokatorem i z każdą nieruchomością, a tak się nie działo. Świadek zeznała także, że pozwane, pomimo nabycia własności swoich lokali (co w przypadku I. M. miało miejsce w dniu 5.11.2007r., a w przypadku T. S. w dniu 1.08.2008r.), nadal były obciążane opłatami czynszowymi w takim samym, jak dotychczas, wymiarze, jedynie z pomniejszeniem o podatek od nieruchomości, który od tej pory musiały opłacać same, a nie za pośrednictwem Spółdzielni.

W spornym okresie pozwane - jako właścicielki swoich lokali mieszkalnych, nie będąc zarazem członkami powodowej Spółdzielni - miały obowiązek, zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz.U.2003.119.1116 ze zm.), dalej: u.s.m., uczestniczenia w pokrywaniu kosztów, związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali i nieruchomości wspólnej oraz nieruchomości, przeznaczonej do wspólnego

korzystania przez osoby zamieszkujące w danym budynku lub osiedlu. Tymczasem, jak wynika z zeznań w.w. świadka oraz opinii biegłego L. F., Spółdzielnia obciążała pozwane opłatami na tych samych zasadach, co członków spółdzielni i osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (z wyjątkiem podatku od nieruchomości, który pozwane odprowadzały same). A zatem, Spółdzielnia - niezgodnie z powołaną ustawą - obciążała pozwane poza kosztami, związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokale, także kosztami, związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni (całego zasobu). Jak wynika z opinii biegłego sądowego L. F., kalkulacja stawki na pokrycie kosztów zarządzania dla nieruchomości pozwanej była naliczana zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1<sup>o</sup> ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który to przepis nie ma zastosowania do pozwanych T. S. i I. M.. Pozwane w spornym okresie były właścicielkami lokali i do nich stosuje się przepis art. 4 ust. 4 u.s.m. Przepis art. 4 ust. 1<sup>o</sup> u.s.m. odnosi się zaś do osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i ich ustawowy obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości jest szerszy, niż w przypadku pozwanych.

Przepis art. 4 ust. 1 u.s.m. nakłada na członka dwa rodzaje obowiązków. Ma on przede wszystkim pokrywać taką część kosztów, związanych z utrzymaniem i eksploatacją jego nieruchomości, jaka pozostaje w proporcji do jego lokalu (do którego ma spółdzielcze prawa). Chodzi tu więc o opłaty, nazywane zwyczajowo eksploatacyjnymi, ale związane tylko z tą nieruchomością, w skład której wchodzi lokal, używany przez członka. Opłaty te pokrywają zarówno koszty eksploatacji i utrzymania lokalu, używanego bezpośrednio przez danego członka, jak i koszty eksploatacji i utrzymania pozostałych części nieruchomości, o ile oczywiście koszty te nie są pokrywane bezpośrednio przez użytkowników lokali w oparciu o umowy zawarte przez nich z dostawcami usług, lecz są pokrywane za pośrednictwem spółdzielni. Oprócz tego członek spółdzielni, dysponujący spółdzielczym prawem do lokalu, uczestniczyć ma w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem innych nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni. Członkowie spółdzielni, którzy są właścicielami lokali, mają takie same obowiązki z zakresie pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej, jak w przypadku osób - członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Właściciel lokalu, będący dodatkowo członkiem spółdzielni, ma, zgodnie z art. 4 ust. 2 u.s.m., obowiązek: uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, oraz uczestniczyć w wydatkach, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Jednakże w spornym okresie pozwane były właścicielkami przedmiotowych lokali i jednocześnie nie były członkami Spółdzielni, co w ogóle nie znalazło odzwierciedlenia w wymiarze opłat naliczanych przez Spółdzielnię. Z zeznań świadka jak i z opinii biegłego L. F., wynika jednoznacznie, że pozwane były obciążane opłatami na takich samych zasadach i w tej samej wysokości, co inni "lokatorzy", będący członkami Spółdzielni i posiadający ograniczone prawa do lokali, co stoi w sprzeczności z powołanymi przepisami ustawy.

Na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia, że opłaty, których żąda od pozwanych, dotyczą kosztów, związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali i nieruchomości wspólnej (tj. w przypadku T. S. budynku przy ul. (...), a w przypadku I. M. budynku przy ul. (...)) oraz nieruchomości, przeznaczonej do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym budynku (art. 4 ust. 4 u.s.m.). Tymczasem z zarówno z zeznań świadka jak i z opinii biegłego wynika, że pozwane były obciążane tymi opłatami w takim samym zakresie i wysokości, jak członkowie Spółdzielni, na podstawię tych samych uchwał organów spółdzielni (poza wspomnianym już podatkiem od nieruchomości, co jednak wynika z przepisów odrębnych). Tymczasem członkowie spółdzielni, jak wyżej wskazano, pokrywają koszty utrzymania wszystkich nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, a więc w większym zakresie, niż właściele lokali niebędący członkami.

Rozwiązania, dotyczące pokrywania kosztów, związanych z nieruchomością wspólną przez właścicieli lokali, przewidziane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, są analogiczne jak w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U.2000.80.903 ze zm.), dalej: u.w.l., według której każdy właściciel obowiązany jest pokryć część kosztów proporcjonalną do jego udziału we własności. Przepis art. 27 ust. 1 u.s.m. odsyła do u.w.l. w sprawach dotyczących własności lokali, które nie są uregulowane w u.s.m. Należy przyjąć, że opłaty związane z pokrywaniem kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, stanowiących odrębną własność, mają być takie same, jak w świetle u.w.l. Ponadto, gdyby jakieś koszty eksploatacji, bądź utrzymania lokalu, stanowiącego indywidualną własność członka

spółdzielni, opłacane były za pośrednictwem spółdzielni (co najczęściej może dotyczyć mediów, dostarczanych do lokalu, takich jak ciepło lub woda), to właściciel zobowiązany jest, w świetle powołanego przepisu, pokryć odpowiednią część tych opłat, przypadającą na jego lokal, a należne kwoty powinien wpłacać do spółdzielni.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l., każdy właściciel lokalu ma obowiązek ponoszenia pełnych kosztów, związanych z utrzymaniem jego lokalu, oraz utrzymywania swojego lokalu w należytym stanie, a zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l., każdy właściciel lokalu jest zobowiązany do ponoszenia części wydatków i ciężarów, związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach ze wspólnej nieruchomości, zwanych kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Część ta ma być proporcjonalna do jego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej), a zatem statut spółdzielni nie może zawierać innych postanowień na ten temat, gdyż byłyby one sprzeczne z u.w.l. Należy zwrócić uwagę, że właściciele lokali zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną nie w proporcji do liczby m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ich lokali, jak odbywa się to w powodowej Spółdzielni, lecz w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Należało więc przyjąć, że koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, w rozumieniu art. 4 ust. 4 u.s.m., są tożsame z kosztami zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu u.w.l. Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążają właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części - zalicza się, zgodnie z art. 14 u.w.l.: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2) opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3) ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości, 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

W "zwykłych" wspólnotach mieszkaniowych na pokrycie tych kosztów, zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali uiszczają zaliczki, w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Przepis ten jednak nie działa w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych, gdyż właściciele lokali w spółdzielni mają obowiązek uiszczać opłaty w terminach, zgodnych z art. 4 ust. 62 u.s.m., tj. z góry do dnia 10 każdego miesiąca, przy czym art. 4 ust. 62 u.s.m. pozwala dodatkowo na wydłużenie tego terminu, poprzez umieszczenie w statucie odpowiedniego postanowienia na ten temat. Statut powodowej Spółdzielni przewiduje termin uiszczania opłat do dnia ostatniego każdego miesiąca (§ 128).

W "zwykłych" wspólnotach mieszkaniowych sposób ustalania i wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zależy od decyzji właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.). Wysokość miesięcznej zaliczki może być różna (ze względu na inne koszty utrzymania każdej nieruchomości) i albo wynika ona wprost z uchwały właścicieli lokali, albo z innych decyzji wspólnoty, podejmowanych w oparciu o art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l. Kwota zaliczki, jaką uiszczać powinni właściciele, powinna być ustalana w relacji do kosztów, ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej, gdyż pokryciu tych tylko kosztów służyć ma wpłacana przez właścicieli lokali zaliczka (art. 15 ust. 1 u.w.l.).

Taki sposób ustalania zaliczek nie ma jednak zastosowania w spółdzielniach mieszkaniowych aż do czasu, gdy w wyniku ustanowienia odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości przestanie obowiązywać u.s.m., albo podjęta zostanie uchwała, o której mowa w art. 241 u.s.m., albo też spółdzielnia przestanie istnieć (art. 26 ust. 1 u.s.m.). Do tego czasu, opłaty, wnoszone przez właścicieli lokali, mające służyć pokryciu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, ustalone są przez spółdzielnię w procedurach spółdzielczych. Opłaty te powinny jednak odpowiadać ponoszonym kosztom (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2007r., III CSK 439/2006, LexPolonica nr 1192703).

Obowiązki właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, różnią się od obowiązków tych właścicieli, którzy są członkami. Właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni mają, zgodnie z art. 4 ust. 4 u.s.m., tak samo, jak właściciele, będący członkami, uczestniczyć w pokrywaniu kosztów, związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Jednak ich pozostałe obciążenia finansowe na rzecz spółdzielni są inne. Zamiast uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,

stanowiących mienie spółdzielni, mają oni (od 31 lipca 2007r.) uczestniczyć w pokrywaniu wydatków, związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby, zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Nie chodzi przy tym o wszystkie nieruchomości, przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, ale tylko te spośród nich, które są przeznaczone do korzystania przez mieszkańców ich domu lub osiedla. A zatem, oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wymienionych w art. 14 u.w.l., właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, mają opłacać także inne koszty, związane z eksploatacją i utrzymaniem niektórych nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni - tych, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, o ile w ogóle takie koszty są.

Koszty zarządu nieruchomością wspólną (koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej) opłacane przez właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni (w tym przez każdego z nich w ułamkowej części proporcjonalnej do udziału we własności nieruchomości wspólnej) są jednak mniejsze, gdy z ich nieruchomości wspólnej osiągnane są przychody lub pożytki. Te przychody i inne pożytki służą bowiem, zgodnie z art. 5 u.s.m., pokrywaniu wydatków, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a jeżeli byłyby większe od tych wydatków, to nadwyżkę dzieli się pomiędzy właścicieli lokali w proporcji do ich udziałów we własności nieruchomości wspólnej, gdyż stanowi ona ich wspólną własność. Niedopuszczalnym jest, wby nadwyżki przychodów, powstałe w przypadku konkretnej nieruchomości, gdzie zostały wyodrębnione lokale, służyły pokryciu wydatków całego zasobu mieszkaniowego Spółdzielni.

Opisane obowiązki właścicieli lokali w zakresie ponoszenia opłat, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, nie są jedynymi ich obowiązkami w tym zakresie. Bowiem brzmienie art. 4 ust. 2 oraz art. 6 ust. 3 u.s.m., jakie zostało nadane tym przepisom nowelizacją u.s.m. z 3 czerwca 2005r., wprowadziło dodatkowy obowiązek na właścicieli lokali wnoszenia wpłat na fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej, przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje, czym są koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, ani nie rozróżnia szczegółowo pojęć "koszty eksploatacji nieruchomości" od "kosztów utrzymania nieruchomości". Oba te rodzaje kosztów są jednak bez wątpienia związane z nieruchomością i z tego względu, do kosztów takich nie można zaliczyć niczego, co nie jest związane bezpośrednio z nieruchomością.

Biorąc pod uwagę zasadę samodzielności finansowej spółdzielni mieszkaniowej, należy zatem przyjąć, że w skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wchodzi wszystkie koszty usług, dostarczanych do nieruchomości (dostawy wody, energii, odbioru ścieków, oczyszczania itp.), koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów (wraz z kosztami odpowiedniej dokumentacji i odpowiednimi kosztami administracyjnymi, opłatami lub podatkami), koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych, położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów i chodników, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty zarządzania nieruchomością, które jednak nie są tożsame ze wszystkimi kosztami funkcjonowania administracji spółdzielni (tak: Ewa Bończak-Kucharczyk, Ibidem).

Ponoszone przez spółdzielnię koszty, które nie są bezpośrednio związane z nieruchomościami (np. koszty procedur i postępowania wewnątrzspółdzielczego albo koszty związane z działalnością gospodarczą spółdzielni), nie mogą być pokrywane przez ogół osób, którym przysługują jakiegokolwiek prawa do lokali w zasobach spółdzielni na jednakowych zasadach, a już na pewno nie ma jakiegokolwiek uzasadnienia prawnego dla obciążania tymi kosztami właścicieli lokali, którzy nie są członkami.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało uznać za zasadne zarzuty, podniesione przez pozwane. W spornym okresie, kiedy pozwane były właścicielkami swoich lokali, nie będąc zarazem członkami powodowej Spółdzielni, obciążane była opłatami "eksploatacyjnymi" na takich samych zasadach i w tym samym zakresie, co członkowie Spółdzielni nie dysponujący prawem własności do lokalu, co było niezgodne z powołanymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Bezspornym było, że pozwane - realizując swoje prawo, przewidziane w art. 4 ust. 6 (4) i 7 u.s.m.



- wielokrotnie domagały się przedstawienia kalkulacji wysokości opłat, co jednak spotkało się z bezczynnością Spółdzielni. Wbrew ustawowemu obowiązkowi, powodowa Spółdzielnia nie uzasadniła kolejnych zmian wysokości tych opłat, nie przedstawiła pozwanym informacji wraz ze szczegółowym wyliczeniem, umożliwiającym weryfikację ustalonych opłat. W tej sytuacji pozwane, kwestionując zasadność zmiany, ponosiły opłaty w dotychczasowej wysokości, co było bezsporne. Zgodnie ze stanowiskiem pozwanych, to na powodowej Spółdzielni spoczywał ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat, zgodnie z art. 4 ust. 8 u.s.m. Spółdzielnia tymczasem nie przedstawiła - ani wcześniej pozwanym, ani także w toku postępowaniu - szczegółowej kalkulacji stawki opłat, obciążających pozwanych, których zapłaty niniejszym się domaga, opierając się jedynie na uchwałach, które wprowadzały stawki według zasady niezgodnej z obowiązującymi przepisami powołanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przedstawiona przez powoda kartoteka czynszowa, nie zawierająca podpisu osoby, która ją sporządziła, nie stanowi nawet dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 kpc, i nie może być przyjęta, jako dowód rzeczywistego stanu rzeczy, pozwalający na obciążenie pozwanych kosztami, związanymi z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali.

Sąd podziela stanowisko pozwanych, że, kwestionując zasadność i wysokość opłat, związanymi z używaniem lokalu, pozwane nie miały obowiązku udowadniania, jaka powinna być prawidłowa wysokość tych opłat, lecz obowiązek wykazania tej okoliczności spoczywał na powodowej Spółdzielni (tak: wyrok SN z dnia 17.11.2004r., IV CK 220/04). Tymczasem już samo stanowisko strony powodowej, prezentowane w toku sprawy, wyraźnie wskazuje, że opłaty, którymi obciążała pozwane nie miały nic wspólnego z rzeczywistymi kosztami utrzymania nieruchomości, w których znajdują się lokale pozwanych. Praktyka Spółdzielni polegająca na rozliczeniu - według metrażu lokali, które obejmowało cały zasób Spółdzielni i nie było powiązane z konkretną nieruchomością - była nieprawidłowa. Wszelkie wydatki, umieszczone pod pozycją koszty zarządu nieruchomością, mogły i powinny być odnoszone odrębnie do każdej nieruchomości, w której istnieją wyodrębnione lokale. Dopiero na podstawie tak prowadzonej ewidencji i prawidłowym przyporządkowaniu określonych wydatków do danej nieruchomości, Spółdzielnia powinna ustalać wysokość opłat, aktualnych dla nieruchomości wspólnej w przeliczeniu na udziały, które stanowią kryterium partycypacji właściciela w ciężarach rzeczy wspólnej, nie zaś metr powierzchni użytkowej lokalu. Przyjęty przez stronę powodową sposób kalkulacji kosztów nie pozwala obecnie na właściwe rozliczenie osób uprawnionych do lokali i to w każdej kategorii. Niezgodne bowiem z powołaną ustawą kwalifikowanie kosztów dla jednej grupy uprawnionych, zniekształca automatycznie rozliczenia innych. Co do zasady, pozwane winny partycypować w kosztach zarządu, jednakże wobec wadliwego sposobu ich rozliczania, bez związku z wydatkami dotyczącymi konkretnej nieruchomości wspólnej, kwota wydatków, w jakich winny partycypować, nie została należycie wyliczona. W tej kwestii wypowiedział się uprzednio Sąd Rejonowy w Kłodzku w powołanych wyżej wyrokach oraz Sąd Okręgowy w Świdnicy (wyrok z dnia 2 października 2012r., sygn., akt (...)), zapadłych w sprawach prowadzonych na tle tożsamego stanu faktycznego i prawnego. Sąd, rozpoznający sprawę, podziela stanowisko Sądów tam przyjęte.

Opinia biegłego L. F. potwierdziła fakt, że w spornym okresie wszelkie opłaty, związane z utrzymaniem lokali mieszkalnych, były naliczane przez powodową Spółdzielnię dokładnie tak samo dla osób, będących, jak i nie będących członkami Spółdzielni, bez względu na przysługujący im tytuł prawny do lokalu. Natomiast bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy była błędna opinia biegłego co zgodności tej praktyki z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co podlegało ocenie Sądu. Stanowisko biegłego, przedstawione w odpowiedzi na pytanie Sądu, że pozwana w spornym okresie, była obciążana przez Spółdzielnię wyłącznie kosztami, związanymi z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu, nieruchomości wspólnej oraz wydatkami, związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby, zamieszkujące w budynku pozwanej, było gołosłowne i oczywiście sprzeczne co do zasady z opinią biegłego, iż członkowie Spółdzielni oraz osoby, którym przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali, w tym samym okresie, byli obciążani dokładnie tymi samymi opłatami, co pozwana, oraz, że "nie da się w spółdzielni rozliczyć kosztów na poszczególną nieruchomość". Wskazuje jedynie, że biegły nie dostrzega różnicy w ustawowych obowiązkach właścicieli lokali i osób, będących członkami Spółdzielni, oraz którym przysługują ograniczone prawa do lokali, na tle art. 4 u.s.m. Nie mogło to jednak wpłynąć na terść rozstrzygnięcia Sądu w niniejszej sprawie.

Orzeczenie w pkt II wyroku oparto na przepisie art. 98 § 1 i 3 kpc. Strona powodowa przegrała sprawę, wobec tego powinna zwrócić pozwanym poniesione przez nie koszty procesu, w skład których wchodzi wynagrodzenia pełnomocnika, będącego radcą prawnym, i opłaty skarbowe od pełnomocnictwa.