Sygn. akt I C 1335/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2014 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Karp

Protokolant: Ewelina Świrta

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2014 r. w Kłodzku

sprawy z powództwa (...)w B.

przeciwko M. S.

o zapłatę 1532 zł

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 1335/12

UZASADNIENIE

Powodowa (...)w B.wniosła pozew przeciwko pozwanej M. S.o zapłatę kwoty 1531,28 zł, z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem opłat eksploatacyjnych, związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, położonego w B., przy ul. (...).

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kłodzku wydał nakaz zapłaty, a pozwana w terminie wniosła sprzeciw. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarzuciła, że powodowa (...) obciąża kosztami zarządzania, niezgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez uregulowań prawnych i finansowych oraz ukrywanymi stratami w stawce eksploatacyjnej. Zarzuciła, że opłaty eksploatacyjne reguluje co miesiąc przed ustawowym terminem, a jej żądanie uzasadnienia kosztów, naliczanych przez (...), pozostało bezskuteczne. Podniosła, że jako właścicielka lokalu, w dalszym ciągu obciążana jest opłatami na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 25 z dnia 10.04.2001r., mimo że pismem z dnia 4.03.2008r. wystąpiła o zmianę stanu prawnego posiadania i sposobu zarządzania nieruchomością. Podniosła też, ze po analizie faktur i rachunków, udostępnionych w powodowej (...), stwierdziła, że wszystkie koszty zarządzania swojej nieruchomości pokryła w płaconej przez siebie stawce eksploatacyjnej w kwocie 1,16 zł/m2. Pozwana zauważyła wiele nieprawidłowości w dokumentacji finansowej (...), której zarzuciła prowadzenie„kreatywnej księgowości“. Wskazała, że od 2007r. do 2010r. płaciła opłatę eksploatacyjną w stawce 1,16 zł/m2, a od stycznia 2011r. - w stawce 1,24 zł/m2. W opłacie eksploatacyjnej, którą płaci, nie ujęła pozycji „koszty wspólne“ w kwocie 0,27 zł/m2, i „pozostałe usługi“ w kwocie 0,06 zł/m2, ponieważ w dokumentach źródłowych nie znalazła żadnych faktur, dotyczących w.w. pozycji na swojej nieruchomości, co potwierdziło jej stanowisko o księgowaniu wirtualnych kosztów. Wskazała, ze zwracała się o wyjaśnienie tych kwot, które w skali rocznej dają sumę 27.797 zł wpływów, ale odpowiedzi nie otrzymała.

W piśmie procesowym z dnia 2 stycznia 2012r. (k-67) strona powodowa wskazała, że dochodzone roszczenie dotyczy zadłużenia z tytułu opłat czynszowych za okres od dnia 1 października 2007r. do dnia 31 października 201l r. W październiku 2007r., z należnej opłaty w kwocie 216,26 zł, pozwana wpłaciła tylko 94,99 zł, i od tego momentu jej zadłużenie stale ulegało zwiększeniu. Podała, że dochodzone opłaty czynszowe składają się z następujących

składników: opłata na pokrycie kosztów zarządzania, określona w uchwałach Rady Nadzorczej; fundusz remontowy, koszty co i cwu, zużycie wody i ścieków, wywóz nieczystości stałych i konserwacja domofonów. Strona powodowa wskazała, że do należności głównej doliczyła w pozwie odsetki ustawowe w kwocie 153,93 zł, wg stanu na dzień 31.08.2011 r. Strona powodowa przyznała zarazem, że nienależnie pobierała opłaty w wysokości 0,13 zł/m2 oraz 0,15 zł/m2 na pokrycie wyższych kosztów od dochodów i tytułem środków na spłatę kredytów i odsetek od kredytów, co wynika z powołanego w sprzeciwie wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy w sprawie II Ca 668/09.

Strona powodowa wskazała, że powyższe opłaty były pobierane w okresie od 1.10.2007r. do 30.09.2008r, nienależnie pobrana kwota z w.w. tytułów wynosi miesięcznie 10,54 zł, a za cały okres - 126,48 zł. Wobec tego strona powodowa ograniczyła żądanie do kwoty 1.404,80 zł, cofając pozew co do kwoty 126,48 zł ze zrzeczeniem się roszczenia.

Nadto strona powodowa wskazała, co składa się na opłaty, określone jako „koszty wspólne“ i „pozostałe usługi“, oraz, że dotyczą one całego zasobu mieszkaniowego powoda. Łączne koszty z tego tytułu są rozksięgowane na poszczególne nieruchomości powoda, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków, obciążają one wszystkich lokatorów, w tym właścicieli lokali mieszkalnych, bez względu na członkostwo w Spółdzielni.

Sąd na podstawie ustalonego stanu faktycznego umorzył postępowanie w zakresie ograniczonego żądania zapłaty kwoty 126, 48 zł, zasądził od pozwanej kwotę 169, 35 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 listopada 2011 roku i oddalił powództwo w pozostałej części. Na skutek apelacji strony powodowej Sąd Okręgowy rozpoznając apelację zważył, że apelacja jest uzasadniona a jej zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego - przepisów art. 4 i art. 4 ust. 64 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2003.119.1116 ze zm.) dalej u.s.m. są trafne.

Sad Okręgowy podniósł., że o ile rację ma Sąd Rejonowy, że pozwana jako właścicielka lokalu mieszkalnego i osoba, która nie jest członkiem powodowej spółdzielni mieszkaniowej jest zobowiązana, stosownie do art. 4 ust 4 u.s.m., uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu, nieruchomości wspólnej oraz 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, jak również, że to na stronie powodowej ciąży obowiązek wykazania zasadności i wysokości opłat związanych z używaniem lokalu, jednakże uniemożliwił jej wykazanie słuszności dochodzonego za okres od marca 2008r. do listopada 2011 r. roszczenia, oddalając wnioski dowodowe zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 29 marca 2012r. Tym samym trafny jest także zarzut apelacji dotyczący obrazy przepisu art. 233 k.p.c, poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego przez Sąd materiału dowodowego i oparcia rozstrzygnięcia na niepełnej dokumentacji przedłożonej przez powódkę, bez jej weryfikacji w oparciu o dokumenty źródłowe przedstawiające wysokość i rodzaj kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania. W sytuacji gdy pozwana kwestionowała zasadność obciążenia jej w ramach opłaty eksploatacyjnej „kosztami wspólnymi” i „pozostałymi usługami”, zarzuciła spółdzielni prowadzenie „kreatywnej księgowości” i bezpodstawne obciążanie jej kosztami zarządzania całymi zasobami mieszkaniowymi spółdzielni i rzeczą Sądu było zbadanie tych zarzutów, a nie bezkrytyczne danie im wiary bez przeprowadzenia dowodów wnioskowanych przez powódkę, które Sąd niesłusznie uznał za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy wskazał, że zebrany dotychczas materiał nie daje również podstaw do stwierdzenia, że pozwana była obciążona opłatami eksploatacyjnymi na takich samych zasadach i w tym samym zakresie co członkowie spółdzielni nie dysponujący prawem własności do lokalu oraz że z uwagi na fakt oddalenia przez Sąd Rejonowy wniosków dowodowych powódki oraz to, że zgromadzone dowody nie dają wystarczających podstaw do ewentualnej zmiany zaskarżonego wyroku istnieje konieczność uchylenia tego wyroku w części oddalającej powództwo i w orzeczeniu o kosztach procesu i przekazania sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zalecił, by przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy wyjaśnił czy strona powodowa zasadnie obciążała pozwaną w okresie od marca 2008r. do listopada 2011 r. opłatami w częściach obejmujących „koszty wspólne” i „pozostałe usługi i koszty zarządzania” w świetle przepisów art. 4 ust. 4 u.s.m., jakiego rodzaju koszty

utrzymania nieruchomości wspólnej powódka ujęła pod tymi pojęciami, przeprowadzając dowody wskazane przez obie strony, w szczególności oddalone uprzednio dowody z zeznań głównej księgowej spółdzielni A. P.i z opinii biegłego z zakresu księgowości i rachunkowości a następnie winien porównać wysokość prawidłowo wyliczonych opłat eksploatacyjnych z wysokością opłat dokonywanych przez pozwaną i tym samym zbadać zasadność roszczenia powódki co do wysokości kwoty dochodzonej pozwem.

Dodał także, że w aktach sprawy znajdują się uchwały Rady Nadzorczej powódki w sprawie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządzania dla poszczególnych nieruchomości wraz z kalkulacją za okres objęty żądaniem pozwu, co do których Sąd Rejonowy w ogóle się nie odniósł a jedynie stwierdził, że powódka nie prowadzi wyodrębnionej dla każdej nieruchomości ewidencji kosztów, do czego jest zobowiązana w myśl art. 4 ust 41 u.s.m.

Wobec powyższych uchybień Sąd Okręgowy uchylił zaskarżony wyrok w pkt. III i IV i sprawę w tym zakresie przekazał Sądowi Rejonowemu w Kłodzku do ponownego rozpoznania z wyłączeniem przepisów o postępowaniu uproszczonym, skoro w tym postępowaniu nie stosuje się przepisów oddziału 4 „opinia biegłych".

Sąd rozpoznając sprawę po uchyleniu ustalił dodatkowo następujący stan faktyczny;

Powódka M. S.jest właścicielką zajmowanego lokalu, a od października 2007 do lutego 2008 roku była członkiem powodowej (...). W listopadzie 2011 roku strony zawarły mowę przeniesienia na pozwaną prawa własności udziału w gruncie i własności lokalu.

Dowód: umowa K- 10-12.

Funkcję Głównego Księgowego Strony powodowej (...)w K.pełni A. K.od 1 lipca 2012 roku. Od tej daty Księgowość strony powodowej dysponująca od 2005 roku programem komputerowym, wykorzystuje go do obliczania kosztów w stosunku do wszystkich i wybranych nieruchomości i informowania właścicieli lokali i mieszkańców o kosztach i dochodach przypadających na poszczególne nieruchomości. Poprzednia główna księgowa (...) nie przekazała aktualnej Księgowej dokumentów i (...)nie jest w stanie powiedzieć jak było wcześniej. Poprzednia księgowa nie umiała posługiwać się posiadanym programem komputerowym i nie przekazała biegłej badającej koszty w innej sprawie dotyczącek kosztów, ich kalkulacji ani dokumentów.

Aktualna Główna księgowa wykonała rozliczenie za okres objęty pozwem, ale pozwana M. S.tego rozliczenia nie otrzymała i go nie zna. Nieruchomość, w której znajduje się lokal pozwanej, w okresie objętym pozwem była nieprawidłowo obciążana kosztami przestoju lokali mieszkalnych. Wysokość opłaty eksploatacyjnej była nieprawidłowa i była księgowa pokrywała nadwyżkę ze sprzedaży lokali użytkowych, a straty na (...). Pozwana była nieprawidłowo obciążana kosztami przestoju lokali mieszkalnych. Rzeczywiste koszty dotyczące takich osób jak pozwana tj, właścicieli nie będących członkami (...)księgowane są prawidłowo od lipca 2012 roku. W latach 2008-2011 była nieprawidłowo ustalana zaliczka na podstawie błędnie zaksięgowanych kosztów. Regulamin kosztów eksploatacji i ustalania opłat na ich pokrycie nadal nie jest dostępny nawet na stronie internetowej (...). Pozwana nie ma go do chwili obecnej.Główna Księgowa nie sprawdzała dostępności regulaminu, który , jak dowiedziała się od informatyka (...)jest tam od października 2012 roku. (...)tak samo traktuje wszystkich- członków i nie-członków i nie rozróżnia zasad dla członków i nie-członków. W dacie rozprawy 119 lutego 2013 roku ani pozwana ani inni członkowie i nie-członkowie(...)nie otrzymali właściwych kalkulacji kosztów. Księgowa nie ma czasu by weryfikować kosztów za poprzednie lata. Koszty rzeczywiste za okres objęty pozwem i późniejsze w odniesieniu zarówno do pozwanej jak i innych nie są jeszcze znane.

Dowód: - przesłuchanie świadka A. K. K- 358-360

Pozwana obciążana była podatkiem i spłatą kredytu, a koszty te dotyczą tzw. kredytu lądeckiego, a podatek płaci sama pozwana. Lustracja w (...)w B.wykazała, że w (...) brak unormowań dotyczących statusu osób będących i nie będących członkami i brak zasad i planów finansowych, które podlegałyby ocenie biegłego .

Dowód: - przesłuchanie pozwanej K- 360-361

Kalkulacja kosztów jest podstawą podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o wysokości opłat i podstawą do uiszczania opłat. Pozwana nie otrzymała od (...)opisanych zasad, a Prezes(...), która sprawuje te funkcje od 1 lipca 2012 roku jest zaskoczona dlaczego nie została sporządzona ani złożona Sadowi kalkulacja kosztów dla pozwanej. Prezes (...) nie wie dlaczego pozwana nie otrzymuje odpowiedzi na swoje pisma i nie potrafi wskazać co składa się na koszty żądane od pozwanej.Spółdzielnia jednakowo obciążała kosztami członków i nie-członków(...).

Dowód: przesłuchanie Prezesa strony powodowej K- 463-465

Strona powodowa złożyła w dniu 22 marca rozliczenie za rok 2009, , kalkulacje i rozliczenia za rok 2010 i 2011.kalkulacja za 2009 roku nie została złożona, a wyliczenia i rozliczenia nie rozróżniają członków i nie członków(...).

Dowód: kalkulacje i rozliczenia K- 471-475, załącznik K- 491-493

Na wniosek strony powodowej Sąd zawiesił postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I C 651/11, w której powołany został biegły , a które dotyczy opłat za lata 2009-2011 postanowieniem z dnia 10 maja 2013 roku i podjął postępowanie po zakończeniu wskazanej sprawy./ postanowienia K- 502, 535/

W zakończonej prawomocnie sprawie I C 651/ 11 Sąd oddalił powództwo i wskazał w uzasadnieniu orzeczenia, że (...) – 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 (...)(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 ^{1} 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 ^{1} 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 usm, 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.

Sąd wskazał , że to 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 podsatwie 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 m2 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 cieplnej, 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, ustalane 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 osiągane 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 (...).

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 wchodzą 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 jakiekolwiek 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(...), obciążane była opłatami „eksploatacyjnymi" na takich samych zasadach i w tym samym zakresie, co członkowie (...)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 (...). Wbrew ustawowemu obowiązkowi, powodowa (...)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 (...)spoczywał ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat, zgodnie z art. 4 ust. 8 u.s.m. (...)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 (...) (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 (...)polegająca na rozliczeniu - według metrażu lokali, które obejmowało cały zasób (...)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, (...)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 II Ca 561/12), 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 (...) 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 treść rozstrzygnięcia Sądu w niniejszej sprawie.

Dowód: uzasadnienie w aktach IC 651/11

Po oddaleniu przez Sąd powództwa w sprawie I C 651/11 i podjęciu przedmiotowego postępowania, powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa wskazała, że cofa wnioski dowodowe zarówno o powołanie biegłego L. F., jak i w ogóle biegłego z zakresu finansów i księgowości i nie złożyła innych wniosków dowodowych, podobnie jak pozwana .

Mając na względzie opisaną w uzasadnieniu IC 651/11 treść opinii biegłego jak i ustalenia w innych sprawach, braki w dokumentach, treść przesłuchania Głównej Księgowej oraz Prezesa Spółdzielni, Sad zakończył postępowanie dowodowe ustalając brak możliwości sporządzenia opinii przez biegłych wobec braku dokumentów w SM w B. oraz nie przedstawienia do chwili obecnej dokumentów niezbędnych do rozstrzygnięcia żądania.

Dowód: protokół K- 538

W sprawie I C 32/12 Sąd oddalił powództwo po powołaniu biegłej z zakresu finansów i księgowości, która nie była w stanie wyliczyć należnych opłat wobec braków w dokumentacji Spółdzielni, nie przedstawienia dokumentów, stwierdzenia licznych nieprawidłowości.

Dowód: opinia główna i uzupełniająca w aktach I C 32/12 K - 129-417 , 586-587

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 4. 1 i 4.4) „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. 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." W przedmiotowej sprawie istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia ma interpretacja wskazanej Ustawy przy uwzględnieniu przytoczonych i kolejnych jej przepisów oraz przy uwzględnieniu Statutu (...)w B., treści przesłuchania stron i świadków, oświadczeń obecnej Głównej Księgowej złożonych do protokołu, dowodów z akt innych spraw z powództwa tej samej Spółdzielni oraz dokonanych w nich ustaleń, w tym opinii biegłej powołanej przerwez Sąd w sprawie I C32/12.

W związku z brzmieniem uregulowań zawartych w zdaniu drugim art. 4 ust. 4 u.s.m., w wersji nadanej przez nowelizację z 14 czerwca 2007 r., obowiązki członków dotyczą wszelkich nieruchomości w całości stanowiących własność spółdzielni, a obowiązki właścicieli lokali, którzy nie są członkami dotyczą tylko tych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

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 osiągane 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.

Opisane obowiązki właścicieli lokali w zakresie ponoszenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości nie są obecnie 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 2005 r., stworzyło możliwość pobierania od członków spółdzielni, którzy są właścicielami lokali wpłat na fundusz remontowy spółdzielni oraz nałożyło na właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni dodatkowy obowiązek wnoszenia wpłat na fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych.

Nowelizacja u.s.m. z czerwca 2007 r. usunęła z treści art. 4 ust. 2 u.s.m. postanowienia dotyczące możliwości pobierania wpłat na fundusz remontowy, ale nie zlikwidowała opisanych w art. 6 ust. 3 u.s.m. obowiązków w zakresie wpłacania na fundusz remontowy przez wszystkich członków oraz niebędących członkami właścicieli lokali.

Zatem w świetle przedstawionego stanu prawnego właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i są zobowiązani 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, z tym zastrzeżeniem, że pożytki i inne 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. Nadto, właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mieszkaniowej, uiszczają opłaty na fundusz remontowy.

Opisane reguły określają sposób wyliczania opłat eksploatacyjnych w odniesieniu do kosztów zarządu nieruchomości wspólnych. W tym świetle rozliczenia opłat dokonywane bez kalkulacji obowiązujących stronę pozwaną uznać należy za wadliwe. Wykonane zostały bez wskazania jakie konkretne nieruchomości wchodzą w podstawę wymiaru należnej opłaty, co pozostaje w sprzeczności z przytoczonymi uregulowaniami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem.

(...) w kategorii „koszty zarządu nieruchomością" obciążała wszystkich właścicieli nieruchomości w sposób jednakowy bez względu na rodzaj tytułu prawnego do lokalu oraz status prawny lokatora względem samej spółdzielni, w zasadzie zupełnie pomijając podstawowe ustawowe kryterium powiązania obowiązku partycypacji w kosztach zarządu z 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 pozycja koszty zarządu nieruchomością mogły i powinny być odnoszone odrębnie do każdej nieruchomości, w której istnieją wyodrębnione lokale, o czym wprost stanowi art. 4 ust.41. Ustawy, wskazując: " Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;

2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. „

Obowiązkiem (...) było stworzenie dla nieruchomości powódki ewidencji i przyporządkowaniu określonych wydatków do danej nieruchomości, spółdzielnia winna określić także wysokość opłat, aktualnych dla nieruchomości wspólnej, co zapobiegłoby ujmowaniu wydatków w sposób globalny dla całego zasobu, a co za tym idzie obciążaniu (pamiętając że przeliczenie następowało najczęściej na metraż lokalu w zestawieniu z całą powierzchnia użytkowa zasobu) właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni kosztami jej funkcjonowania jako całości.

Ścisłe przestrzeganie przy kalkulacji wysokości opłaty powoływanych wielokrotnie kryteriów z art. 4 ust. 4 i 5 ust. 1 u.s.m. / Art. 5. 1. Pożytki i inne 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.”/ .ma doniosłe znaczenie także w kontekście nie przewidzianego przez prawo spółdzielcze rozliczenia ich po upływie okresu rozliczeniowego, co ma miejsce w typowych wspólnotach mieszkaniowych, gdzie środki przekazane na wspólnotę pozostają własnością jej członków oraz braku konieczności akceptacji za strony właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni składu osobowego jej organów, sprawujących zarząd należącymi do nich nieruchomościami.

W przedmiotowej sprawie Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa w związku z ustalonymi na podstawie akt I C 32/12 wielokrotnie podkreślanymi przez powołaną tam biegłą z zakresu rachunkowości i księgowości, nieprawidłowościami w prowadzeniu dokumentacji księgowej oraz brakiem istotnych elementów tej dokumentacji. Oraz trescia przesłuchania obecnej Głównej Księgowej i obecnej Prezes (...), które potwierdziły występowanie tych nieprawidłowości.

Biegła wskazała, że ustaliła prawdopodobny model ewidencji i podziału kosztów na poszczególne nieruchomości na podstawie licznych analiz i rozmów telefonicznych z główną księgową strony powodowej oraz że rozróżnienie kosztów eksploatacji nieruchomości od kosztów utrzymania nieruchomości w ewidencji kosztów prowadzonych przez (...)w B.nie funkcjonuje, co oznacza, że strona powodowa nie grupuje kosztów w ramach kosztów dotyczących utrzymania nieruchomości osobno i jej eksploatacji osobno.

Biegła nie otrzymała od (...)w B.konkretnej informacji ani zestawienia kosztów, z których mogłaby matematycznie wyliczyć kalkulacje stawki na lokal pozwanego, natomiast dokonując w opinii wyliczeń hipotetycznych wskazała pozycje wynikające z oświadczeń głównej księgowej podlegające wyłączeniu z podstawy kalkulacji stawki- podatek od nieruchomości i gruntowy. Biegła nie dokonała analizy czy dany koszt był prawidłowo przypisany do nieruchomości będącej własnością pozwanego bo taka analiza powinna się znaleźć na końcowym etapie analizy zasadności i prawidłowości kalkulowania stawki na zarządzanie. Taka analiza była niemożliwa ze względu na brak dokumentacji u strony powodowej udostępnionej biegłej.

Nawet biegła z dziedziny księgowości i rachunkowości nie była w stanie dokonać obliczenia faktycznego zadłużenia, podkreślając hipotetyczny charakter dokonanych wyliczeń., a charakter sprawy wskazywał na potrzebę dokonania przez biegłą, jako osobę posiadająca wiadomości specjalne, zarówno oceny jak i ewentualnej weryfikacji wysokości żądania strony powodowej oraz matematycznego wyliczenia należności na podstawie prawidłowo prowadzonych dokumentów księgowych, kalkulacji, ewidencji i polityki rachunkowości.

Na podkreślenie zasługuje stanowisko judykatury, w świetle którego, gdy rozstrzygnięcie sprawy wymagałoby wiadomości specjalnych, niedopuszczalne jest pominięcie dowodu z opinii biegłych, choćby ktokolwiek ze składu orzekającego takie wiadomości posiadał (odmienne rozwiązanie pozbawiałoby strony możności stawiania pytań i krytyki określonego poglądu, a ponadto prowadziłoby do niedopuszczalnego połączenia funkcji sędziego i biegłego).

Ustalony stan faktyczny po raz kolejny wskazuje na poważny nieporządek panujący w Spółdzielni, który zapewne spowodował odwołanie poprzedniego Zarządu i Głównej Księgowej oraz ciągnące się nieprawidłowości w postaci braku kalkulacji stanowiącej podstawę obliczeń za okres objęty pozwem, a zatem brak wykazania przez stronę powodowa podstawy wyliczeń.

Wskazuje także na brak wypełniania przez stronę powodową obowiązków nałożonych cytowanymi przepisami ustawy O Spółdzielniach Mieszkaniowych i nałożonych Statutem oraz pozwala na uzasadnione przyjęcie, że wskazane uchybienia nie pozwalają na ocenę wysokości zadłużenia pozwanej ani na samo wyliczenie.

Mając na względzie powyższe ustalenia i rozważania, Sąd uznał powództwo za nieuprawdopodobnione i podlegające oddaleniu i zakończył postępowanie dowodowe wobec wycofania przez stronę powodową wszelkich wniosków dowodowych.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.