

*Sygn. akt I C 325/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Izabela Kosińska - Szota**

**Protokolant: sekretarz sądowy Natalia Stokłosa**

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2016 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. w B.**

przeciwko **L. K. i W. K.**

**o zapłatę 1 973,60 zł**

I. zasądza solidarnie od pozwanych L. K. i W. K. na rzecz strony powodowej S. w B. kwotę 1 959,91 zł (jeden tysiąc dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 91/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 grudnia 2013 roku;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 687 (sześćset osiemdziesiąt siedem) zł tytułem kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Strona powodowa S. w B. wniosła o zasądzenie od pozwanych kwoty 1 973,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie kosztów procesu. Strona powodowa podniosła, że jej roszczenie obejmuje okres od kwietnia do października 2013 r., a dotyczy opłat eksploatacyjnych, do których regulowania obowiązani byli pozwani. Strona powodowa wskazała, że należność ta obejmuje kwotę należności 1 936,97 zł i odsetki ustawowe 36,63 zł.

Od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwani wnieśli sprzeciw zaskarżając go w całości i zarzucili obciążenie ich opłatami na takich samych zasadach i w takim samym zakresie co członków spółdzielni, wskazali na brak kalkulacji wysokości opłat, w szczególności zmian ich wysokości. Ponadto pozwani zarzucili, że opłaty przez nich wnoszone nie mają odzwierciedlenia z rzeczywistymi kosztami utrzymania nieruchomości, w których znajduje się ich lokal, a rozliczanie odbywa się wadliwie wg metrażu obejmującego cały zasób spółdzielni. Zdaniem pozwanych przyjęty przez powódkę sposób kalkulacji kosztów nie pozwala obecnie na właściwe rozliczenie osób uprawnionych do lokali w każdej kategorii. Pozwani podnieśli, że powódka obciążała pozwanych opłatami na tych samych zasadach, co członków spółdzielni, niezgodnie z ustawą obciążała kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącymi mienie spółdzielni. Pozwani podali, że wielokrotnie domagali się od powódki przedstawienia im kalkulacji opłat, ich zmian, jednak bez odpowiedzi. Z tych względów wnieśli o oddalenie powództwa.

Strona powodowa w piśmie z dnia 7 kwietnia 2014 r. wskazała, że opłaty eksploatacyjne były ustalane i rozliczane zgodnie z treścią art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a nadto, że powoływane wcześniejsze sprawy

rozstrzygane przez Sąd Rejonowy w Kłodzku dotyczyły okresów od 2008 r. do 2012 r., a po wprowadzeniu regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości strona powodowa dokonała rozliczenia roku 2012 i rozliczyła 2013 r., tym samym opinie w tamtych sprawach nie znajdują zastosowania w niniejszej sprawie. Strona powodowa wskazała, że na dochodzone od pozwanych opłaty składają się: opłata na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania określona w uchwale Rady Nadzorczej i składniki rozliczane indywidualnie - fundusz remontowy, koszty co, cwu, zużycie wody i ścieków, odbiór nieczystości stałych, konserwacja domofonów.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Strona powodowa S. w B. uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) wprowadziła od 1 stycznia 2011 r. stawkę na pokrycie kosztów zarządzania dla administracji B. dla osiedla (...) w wysokości 1,65 zł/m<sup>2</sup>. Wymiar kosztów zarządzania nie obejmował składników rozliczanych indywidualnie tj. fundusz remontowy, koszty co i cwu, zużycia wody i ścieków, wywozu nieczystości stałych i konserwacji domofonów.

**Dowód:** uchwała nr (...) - k.84 - 86

Uchwałą nr (...) Rada Nadzorcza S. w B. uchwaliła regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie, który wszedł w życie z dniem podjęcia, tj. 21 września 2012 r. W załącznikach do regulaminu określiła mienie powodowej S. przeznaczone do wspólnego korzystania i zasady obciążania użytkowników, mienie ogólne S. w B. nieprzeznaczone do wspólnego korzystania i krąg podmiotów obciążonych tymi kosztami. Na działce nr (...) posadowiony jest budynek warsztatów, na działce nr (...) budynek warsztatów/garaży, działka nr (...) jest drogą dojazdową i placem przed warsztatami, a przylegają do niej niezabudowane działki służące pozostałym. Działki nr (...) to użytki zielone przylegające do ul. osiedle (...). Działka nr (...) to grunt z chodnikiem prowadzącym z terenów osiedla do ul. (...), natomiast działka nr (...) to grunt zabudowany budynkiem administracyjnym S. wraz z chodnikami i placami.

**Dowód:**

regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie – k.48 – 62

zdjęcia – k.267 - 281

mapa geodezyjna z zaznaczonymi nieruchomościami – k.266

Rada Nadzorcza strony powodowej uchwałą nr (...) ustaliła planowane koszty centralnego ogrzewania w zasobach S. w B. (...) dla administracji B. i M.. Planowane koszty co dla lokali opomiarowanych lub rozliczanych z powierzchni użytkowej lokali w administracjach B. i M. ustalono oddzielnie dla każdego budynku, na podstawie kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym (tj. w okresie od 1 lipca 2011 r. do 30 czerwca 2012 r) oraz innych przewidywanych kosztów w bieżącym okresie rozliczeniowym. Wysokość miesięcznej stawki zaliczkowej dla budynku położonego w B. przy ul. (...) wynosiła 3,17 zł /m<sup>(2)</sup>.

**Dowód:** uchwała nr (...) - k.96 - 99

Pozwani L. K. i W. K. są właścicielami lokalu odrębnego nr (...) położonego w B. na osiedlu (...) oraz udziału (...) części w prawie współwłasności części wspólnych budynku i działce gruntu nr (...).

**Dowód:** akt notarialny z dnia 16.05.2008 r. - k.9 - 11

Pozwani nie są członkami powodowej S. od 1 kwietnia 2013 r. Podatek od swej nieruchomości lokalowej odprowadzają sami.

**Okoliczność bezsporna**

Pozwani zwracali się do strony pozwanej o kalkulację dotyczącą opłat za wywóz śmieci, kalkulację kosztów zarządu nieruchomością przy ul. (...) w B.. W związku z brakiem odpowiedzi na pisma, pozwana poinformowała stronę powodową w piśmie z dnia 21 maja 2013 r., że zmniejszyła dotychczasowy wymiar kosztów zarządu nieruchomością za okres od 1 czerwca 2008 r. do 30 kwietnia 2013 r. o podwyżki opłat. Pozwana wskazała w piśmie z dnia 10 czerwca 2013 r., że otrzymała uchwałę nr (...) r. Rady Nadzorczej, lecz nie otrzymała wyjaśnień dotyczących uzasadnienia zmiany stawek opłat za wywóz nieczystości stałych za okres od 1 kwietnia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. Pozwana zażądała w piśmie z dnia 24 czerwca 2013 r. przedstawienia kalkulacji uzasadniającej podwyżkę opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, ponieważ załączony nowy wymiar opłat nie jest kalkulacją spełniającą wymogi ustawy o spółdzielniach

**Dowód:** pisma pozwanych z dnia 10.04.2013 r., 21.05.2013 r., 10.06.2013 r., 24.06.2013 r., 12.08.2013 r., 30.10.2013 r. 18.11.2013 r. - k.29 - 38

Strona powodowa udzielała odpowiedzi pozwanej na kierowane pisma. W piśmie z dnia 7 lipca 2013 r. strona pozwana doręczając kalkulację opłaty eksploatacyjnej, kosztów zarządu i administracyjno - biurowych oraz pozostałych kosztów wskazała, że kalkulacja stawki opłaty eksploatacyjnej za 2013 r. została sporządzona w oparciu o plan rzeczowo - finansowy a 2013 r. przyjęty uchwałą nr (...). W piśmie z dnia 2 października 2013 r. strona powodowa poinformowała pozwaną o podstawach planowania i rozliczania kosztów i przychodów, wskazała, że kalkulacja opłat za rok 2013 która obowiązuje od 1 września 2013 r. została opracowana na podstawie przyjętego i zatwierdzonego planu rzeczowo - finansowego, który został sporządzony przez Zarząd S., a zatwierdzony przez właściwy organ statutowy S. dnia 10 maja 2013 r.

**Dowód:** pisma z dnia 09.07.2013 r., 02.10.2013 r., 08.11.2013 r. - k.68, 69 - 71, 72, 73

Od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. Zakład (...) w B. ogłosił o wprowadzeniu taryf określających stawki opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków w Gminie B. stawka opłaty za wodę i ścieki oraz za abonament wraz z podatkiem VAT (8%) za lokal mieszkalny wynosiła 9,87 zł/m<sup>3</sup> brutto.

**Dowód:** ogłoszenie o wprowadzeniu taryf określających stawki opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków - k.91 - 95

Strona powodowa w dniu 20 lutego 2013 r. sporządziła rozliczenie kosztów i dochodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości przy osiedlu (...) w B. za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. i w dniu 18 lutego 2014 r. za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. Strona powodowa uwzględniła koszt podatku za nieruchomość i mienie spółdzielni obciążające członków i osoby niebędące członkami posiadających spółdzielcze prawo do lokali mieszkalnych, koszty podatków za mienie spółdzielni obciążające członków będących właścicielami lokali mieszkalnych oraz koszty podatków za mienie spółdzielni obciążające właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami.

**Dowód:** rozliczenie kosztów i dochodów za 2012 i 2013 r. - k.63 - 63 verte i 64

Strona powodowa sporządziła dokumentację techniczną dotyczącą oznaczenia odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w B. Kł. już w 2001 r.

**Dowód:** wyciąg z dokumentacji technicznej - k.65 - 67

Rada Nadzorcza uchwałą nr (...) uchwaliła i przyjęła do realizacji plan rzeczowo - finansowy na rok obrachunkowy 2013 r.

**Dowód:** uchwała nr (...) - k.74 i plan finansowy na rok 2013 - k.75 - 95

Uchwałą nr (...) z dnia 10 maja 2013 r. Rady Nadzorczej S. w B. z dniem 1 września 2013 r. została wprowadzona stawka na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, która dla nieruchomości przy ul. (...) wynosiła: dla lokali spółdzielczych osób będących członkami S. i dla lokali spółdzielczych osób nie będących członkami S. 1,81 zł/m<sup>(2)</sup>/miesiąc, zaś dla lokali wyodrębnionych osób będących członkami S. 1,68 zł/m<sup>(2)</sup>/miesiąc i lokali wyodrębnionych osób nie będących członkami S. 1,60 zł/m<sup>(2)</sup>/miesiąc. W uchwale wskazano, że podstawą wprowadzenia stawki jest plan rzeczowo - finansowy na rok 2013 oraz kalkulacja dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz członkostwa w S.. W kalkulacji opłaty eksploatacyjnej na 2013 określono wskaźnik za m<sup>(2)</sup>/miesiąc za konserwacje i materiały, sprząatanie terenów zielonych, odśnieżanie, przeglądy instalacji budynków, ubezpieczenie nieruchomości, usługi kominiarskie, deratyzacyjne, koszty zarządu i administracyjno - biurowe, energię elektryczną i pozostałe usługi i wskaźnik ten określono dla wszystkich 4 kategorii lokali na 1,59 zł/m<sup>(2)</sup>/miesiąc. W kalkulacji ponadto wskazano, że lokatorzy posiadający spółdzielcze prawa do lokali i będący członkami S. oraz nie będący członkami S. ponoszą koszty podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste terenów, podatek od nieruchomości i opłatę za użytkowanie wieczyste mienia spółdzielni oraz opłatę za użytkowanie wieczyste terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania. Właściciele lokali odrębnych będący członkami ponosić mieli podatek od nieruchomości i opłatę za użytkowanie wieczyste mienia spółdzielni oraz opłatę za użytkowanie wieczyste terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania, natomiast właściciele lokali odrębnych nie będący członkami ponosić mieli jedynie oraz opłatę za użytkowanie wieczyste terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania. W kalkulacji określono powierzchnię użytkową członków, powierzchnię użytkową ogółem, powierzchnię użytkową lokali spółdzielczych, a także powierzchnie lokali spółdzielczych osób będących członkami S., lokali spółdzielczych osób nie będących członkami S., lokali odrębnych osób będących członkami S. i lokali odrębnych osób nie będących członkami S..

**Dowód:**

uchwała nr (...) - k.87 - 89

zeznania świadka A. K. - k.127 - 128

zeznania przedstawiciela strony powodowej I. S. - k.129 - 130

W okresie objętym pozwem, od 1 kwietnia 2013 r. do 31 sierpnia 2013 r. stawki na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania określała uchwała Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 8 września 2010 r., a od 1 września 2013 r. uchwała Rady Nadzorczej nr (...) z 10 maja 2013 r.

**Dowód:**

uchwała Rady Nadzorczej Nr (...) – k.84 - 86

uchwała Rady Nadzorczej Nr (...) – k.87 - 89

Stawkę należności na fundusz remontowy w całym okresie objętym pozwem regulowała uchwała Rady Nadzorczej nr (...) z 10 grudnia 2009 r. w wysokości 1 zł/m<sup>2</sup>.

**Dowód:** uchwała Rady Nadzorczej nr (...) – k.90

Stawki za wodę i ścieki określone były w taryfie (...) Sp. z o.o. w B., woda 3,90 zł netto /m<sup>3</sup> i ścieki 5,20 zł netto/m<sup>3</sup>. Liczbę metrów sześciennych przyjętych do zaliczki określał każdorazowo lokator, zaś spółdzielnia doliczała jednorazową miesięczną opłatę abonamentową w wysokości 0,04 zł.

**Dowód:** taryfa (...) Sp. z o.o. w B. – k.91 - 73

Zaliczki na centralne ogrzewanie za cały okres od 1 kwietnia 2013 r. do października 2013 r. regulowała uchwała Rady Nadzorczej nr (...) z 9 listopada 2012 r. w wysokości 3,17 zł/m<sup>2</sup>.

**Dowód:** uchwała Rady Nadzorczej Nr (...) – k.96 - 99

Stawki za wywóz nieczystości stałych w okresie do 30 czerwca 2013 r. określała uchwała Rady Nadzorczej nr (...) r. z dnia 12 marca 2013 r. w wysokości 11,44 zł/osobę, a od 1 lipca 2013 r. opłaty z tego tytułu wszyscy lokatorzy bez względu na tytuł do lokalu przekazują bezpośrednio do gminy.

**Dowód:** uchwała Rady Nadzorczej Nr (...) – k.100

informacja o opłatach za lokal od 1.07.2013 r. – k.102

Strona powodowa wyliczyła wysokość opłat przypadających od pozwanych od 1 kwietnia 2013 r. na kwotę 352,93 zł i kwota ta obowiązywała do czerwca 2013 r., w lipcu i sierpniu 2013 r. wysokość opłat wynosiła po 330,05 zł, a od września 2013 r. po 327,72 zł. Pozwani w kwietniu 2013 r. uiścili 349,13 zł, a następnie w maju, czerwcu, lipcu, sierpniu, wrześniu i październiku 2013 r. po 10 zł. W lipcu 2013 r. pozwani mieli do rozliczenia nadpłatę z tytułu kosztów dostawy ciepła w kwocie 28,23 zł.

**Dowód:**

wyciąg z kartoteki finansowej – k.12

informacja o opłatach za lokal - k.101 - 103

Strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 1 973,60 zł tytułem zaległych opłat z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego wskazując, że należność główna to 1 936,97 zł, zaś odsetki ustawowe za zwłokę to 36,63 zł

**Dowód:** wezwanie do zapłaty z dnia 8.11.2013 r. – k.14 i 15

Strona powodowa prowadzi księgi zgodnie z ustawą o rachunkowości kierując się uchwałami, polityką rachunkowości dokonując ewidencjonowania wszelkich zdarzeń gospodarczych, zarówno przychodów, jak i kosztów co do rodzaju ich powstania, miejsca. Żadna z uchwał strony powodowej nie narusza zasad ustawy o rachunkowości. Strona powodowa stosowała się do podjętych przez siebie uchwał. Wynik finansowy za 2012 r. powinien mieć wpływ na zaliczki na 2013 r., a plan finansowy uwzględniać poniesione przychody i zaliczki skorygowane o planowane wydatki w roku następnym. Strona powodowa w oparciu o podjęte uchwały i prowadzoną księgowość dokonała wyliczenia opłat eksploatacyjnych za lokal pozwanych. Na potrzeby rozliczania właścicieli niebędących członkami spółdzielni i pozostałych kategorii użytkowników lokali został wyodrębniony katalog nieruchomości do wspólnego korzystania oraz wskazany rodzaj kosztów do których ponoszenia zobowiązani byli właściciele nie będący członkami spółdzielni.

**Dowód:**

częściowo opinia biegłej sądowej z zakresu rachunkowości i finansów (...) - k.147 - 207

ustne wyjaśnienie opinii przez biegłą sądową E. K. – k.437 – 440 verte

zeznania świadka A. K. - k.127 - 128

zeznania przedstawiciela strony powodowej I. S. - k.129 - 130

Walne Zgromadzenie S. w B. w dniu 22 czerwca 2013 r. podjęło uchwałę, zgodnie z którą zysk netto za 2012 r. w kwocie 22 984,51 zł został przeznaczony na pokrycie wyższych kosztów od przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

**Dowód:** uchwała Walnego Zgromadzenia S. w B. nr (...) – k.282

Zysk netto za 2013 r. w kwocie 175 790,74 zł został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie S. w B. w określonych w niej kwotach na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami za rok 2011, 2012 i 2013 w zakresie obciążającym członków S. w B..

**Dowód:** uchwała Walnego Zgromadzenia z dnia 4 czerwca 2014 r. nr (...) – k.283

Niezależny biegły rewident dla Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej i Zarządu S. w B. sporządził opinię i raport dotyczące badania sprawozdania finansowego strony powodowej za 2012 r., według których sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej S. na 31 grudnia 2012 r., jak też wyniku finansowego za 2012 r. obrotowy, zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami zastosowania zasad polityki rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, ksiąg pomocniczych i urzędzeń księgowych, jest zgodne co do formy i treści z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu S.. Rachunkowość prowadzona jest w oparciu o politykę rachunkowości i jest corocznie w razie potrzeby doskonała. Ewidencja księgowa prowadzona jest poprawnie, jasno, księgi pomocnicze i urzędzenia techniczne są skorelowane z księgą główną i są ze sobą zgodne.

**Dowód:** opinia niezależnego biegłego rewidenta z 20.05.2013 r. – k.284 - 295

Niezależny biegły rewident dla Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej i Zarządu S. w B. sporządził opinię i raport dotyczące badania sprawozdania finansowego strony powodowej za 2013 r. i stwierdził, że badanie sprawozdania finansowego połączonego z przeglądem dokumentacji źródłowej i pierwotnej dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii bez jakichkolwiek uwag i zastrzeżeń. Sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej S. na dzień 31 grudnia 2013 r., jak też wyniku finansowego za 2013 r. obrotowy, zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami zastosowania zasad polityki rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, pomocniczych i urzędzeń księgowych.

**Dowód:** opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 08.05.2014 r. – k.296 – 307

Strona powodowa zleciła pełną lustrację działalności S. Związkowi Rewizyjnemu S. Mieszkaniowych (...) za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2014 r. Lustracja wskazała m. in., że Walne Zgromadzenie S. w B. w 2012 r. nie zatwierdziło sprawozdania finansowego za 2011 r., natomiast Walne zgromadzenie w 2013 r. zatwierdziło sprawozdanie finansowe za 2012 r. Organy statutowe S. upoważnione zgodnie ze statutem nie dokonały zmian wysokości opłat eksploatacyjnych dla zapewnienia równowagi między kosztami a wpływami. Rozliczenia międzyokresowe największy minus wykazują w 2012 r., koszty uległy zmniejszeniu w latach 2013 i 2014, ale wynik tej części gospodarki finansowej jest nadal ujemny. Strona powodowa na koniec każdego roku dokonywała indywidualnych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy mediów (co, woda).

**Dowód:** protokół z lustracji pełnej S. w B. – k.446 – 490

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Spór w niniejszej sprawie dotyczył kwestii określenia zasad i rozliczeń pozwanych w odniesieniu do przepisu art. 4 ust. 4 ustawy z dnia z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W myśl tego 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. Przepis art. 5 ust. 1 stanowi: 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. Ust.2. 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej..

Ponadto w przepisach art. 4 w ust. 1, 1<sup>2</sup>, 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określono pozostałe trzy kategorie użytkowników lokali i zakres ich obowiązków. I tak, 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 (art.4 ust. 1). 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. (art.4 ust. 1<sup>1</sup>). Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. (art.4 ust. 2).

W odniesieniu do zakresu obowiązków poszczególnych kategorii użytkowników ustawodawca w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nałożył na zarząd spółdzielni obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4; ewidencji 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.

Zatem w pierwszej kolejności rozstrzygnąć należało, mając na względzie zarzuty pozwanych wyrażone w sprzeciwie i w istocie podtrzymywane w toku niniejszego procesu, czy strona powodowa uczyniła zadość w/w przepisom.

Z przeprowadzonych dowodów wynika, że strona powodowa uchwaliła regulamin rozliczania kosztów i eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie, podejmując uchwałę nr (...). W regulaminie tym określono zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wskazując na rozróżnienie tych opłat w zależności od tego, czy danej osobie przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu i czy była członkiem spółdzielni, czy nim nie była, czy przysługiwało jej prawo własności lokalu odrębnego i jednocześnie była członkiem spółdzielni lub nie była członkiem. Każda z tych czterech kategorii użytkowników miała sprecyzowany zakres opłat, co wyrażone zostało w pkt 2 – im regulaminu. Jednocześnie w pkt 1 ppkt 2 regulaminu zdefiniowane zostało mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania, mienie ogólne spółdzielni. Wbrew twierdzeniom pozwanych rozliczanie kosztów odbywało się w odniesieniu do wydatków związanych nieruchomością wspólną oraz nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania poprzez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Ponadto w regulaminie znalazły się również postanowienia dotyczące ewidencjonowania kosztów i dochodów odrębnie dla każdej nieruchomości .

Strona powodowa wykazała, nie tylko ogólnymi założeniami wskazanymi w regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie, lecz konkretnymi dowodami w postaci załącznika do regulaminu zawierającego wykaz mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania. W tym zakresie za wiarygodne należy uznać zeznania świadka A. K. i przedstawiciela strony powodowej I. S., które potwierdziły, iż w 2012 r. nastąpiło rozróżnienie opłat w odniesieniu do poszczególnych kategorii użytkowników zgodnie z wymaganiami art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazuje na to dodatkowo także opinia

biegłej sądowej E. K.. Wykaz mienia S. w B. stanowiący załącznik nr 1 do regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji określa jednoznacznie, jakie działki stanowią mienie przeznaczone do wspólnego korzystania i, że osoby nie będące członkami spółdzielni posiadające odrębną własność lokalu należy obciążyć kosztami utrzymania tego mienia i w jakim zakresie. W żaden sposób nie wynika, by bez rozróżniania na poszczególne kategorie koszty utrzymania wspólnego mienia przypisywane były wszystkim użytkownikom lokali bez różnic. Mieniem spółdzielni, którego utrzymaniem i eksploatacją byli obciążani właściciele lokali odrębnych nie będący członkami zamieszkujący przy ul. (...) ul. (...) były drogi wewnętrzne ul. (...), parking przy Osiedlu (...), pas za garażami murowanymi, rondo przy ul. (...), teren pod hydrofornią. Kosztami utrzymania nieruchomości wymienionych w pkt 13 – 22 obciążano wszystkich użytkowników lokali. Strona powodowa dalszymi dowodami tj. zdjęciami poszczególnych nieruchomości i mapą geodezyjną wykazała, że istotnie wymienione w załączniku do regulaminu stanowiły zorganizowaną całość służącą całemu zasobowi, bowiem działka nr (...) zabudowana jest budynkiem warsztatów, działka nr (...) zabudowana jest budynkiem warsztatów/garaży, a działka nr (...) jest drogą dojazdową i placem przed warsztatami, której przedłużenie stanowi działka nr (...), natomiast działka nr (...) to grunt przylegający do działki z drogą dojazdową do warsztatów. W pomieszczeniach tych przechowywane są materiały budowlane, porozbiórkowe, piasek do zimowego utrzymania terenu, samochody i sprzęt do zimowego utrzymania terenu. Pozostałe działki zostały opisane w stanie faktycznym. W kontekście zdjęć i mapy geodezyjnej nie sposób kwestionować nadanego im przez stronę powodową charakteru mienia do wspólnego korzystania. Natomiast załącznik nr (...) do regulaminu wprost wskazuje na mienie ogólne spółdzielni nieprzeznaczone do wspólnego korzystania i wynika z niego, że koszty utrzymania obciążały członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali, członków spółdzielni będących właścicielami lokali odrębnych, najemców lokali oraz osoby nie będące członkami spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Zatem nie znalazły potwierdzenia podnoszone przez pozwanych zarzuty, że rozliczanie kosztów następowało bez względu na kategorię danego lokalu i w odniesieniu do całego zasobu spółdzielni. Załącznik nr (...) określa mienie ogólne spółdzielni nieprzeznaczone do wspólnego korzystania i w żadnej z pozycji nie wymieniono właścicieli lokali odrębnych przy ul. (...). Analiza powyższych załączników pozwala na stwierdzenie, że strona pozwana przyjęła zasady dotyczące ustalania opłat w powiązaniu z kategorią użytkownika lokali.

Jednak, o ile przyjęto prawidłowe zasady i wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu przez właścicieli lokali odrębnych nie będących członkami, o tyle mimo założonych zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych tych lokali do dnia 31 sierpnia ich nie zastosowano w odniesieniu do kosztów opłat za lokale (art.4 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), co wynika wprost z daty wejścia w życie uchwały nr (...) różnicującej jednoznacznie stawki opłat eksploatacyjnych poszczególnych kategorii użytkowników.

Wprawdzie rozliczenie kosztów i dochodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. i za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. określa te koszty w odniesieniu do budynku położonego w B. przy ul. (...), to jednak na podstawie tego rozliczenia za 2012 i 2013 r. stwierdzić należy brak określenia stawek eksploatacji i utrzymania lokali osób będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, osób posiadających odrębną własność lokalu będących członkami oraz osób posiadających odrębną własność lokalu nie będących członkami w tym konkretnym budynku. Wskazać należy w tym miejscu na dowody w postaci informacji o opłatach za lokal od 1 września 2013 r. k.548 - 551 dotyczących poszczególnych kategorii użytkowników. Strona powodowa przedstawiła te dowody na skutek zobowiązania Sądu, lecz tylko z okresu objętego żądaniem od września 2013 r., a więc z daty, kiedy weszła w życie uchwała nr (...). Strona powodowa nie przedstawiła informacji o opłatach za lokale dotyczące poszczególnych czterech kategorii użytkowników w budynku przy ul. (...) z rozbiorem na poszczególne należności za okres od 1 kwietnia do 31 sierpnia 2013 r. Zaniechanie to należy ocenić w odniesieniu do przepisu art.248 k.p.c. W kontekście dowodów dotyczących stawek za okres od 1 kwietnia 2013 r. do 31 sierpnia 2013 r., w szczególności uchwały nr (...) i rozliczenia kosztów i dochodów dotyczących eksploatacji za 2012 r. oczywistym był brak rozróżnienia stawki tych opłat w zależności od kategorii użytkownika lokali, a stawka była jedna,



wspólna dla wszystkich kategorii użytkowników i wynosiła 1,65 zł/m<sup>(2)</sup>/miesiąc, co nie odpowiadało wymogom art.4 ust.1, 1<sup>(1)</sup>, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Bacząc na przeprowadzone dowody z uchwał Rady Nadzorczej powodowej S., opinię biegłej sądowej oraz - przeprowadzone na zlecenie strony powodowej - opinie biegłego rewidenta oraz protokół lustracji S. nie sposób zaprzeczyć twierdzeniu, że strona powodowa co do zasady spełniła wymagania przepisu art. 4 ust.1, 1<sup>1</sup>, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Oczywistym jest, że zarówno opinie biegłego rewidenta za 2013 i 2014 r., jak i protokół lustracji dotyczą w przeważającej części zagadnień nie związanych z przedmiotem sporu, niemniej jednak częściowo były dowodami pomocniczymi potwierdzającymi prawidłowość zasady naliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali poszczególnych kategorii użytkowników. W protokole lustracji jest wręcz mowa, że koszty te – nie odnoszone wprost do określonej kategorii użytkowników – były określone na zbyt niskim poziomie i nie pokrywały w pełni wydatków. Stwierdzenie to nie przekłada się wprost na zasadność niniejszego powództwa, ale wskazuje, że rzeczywiste koszty utrzymania lokali są wyższe niż określone przez stronę powodową. Dalej wskazano w protokole lustracji, iż od 2013 r. zaczęto dostosowywać opłaty eksploatacyjne do ponoszonych kosztów eksploatacji. Stawki były zróżnicowane dla wszystkich nieruchomości. Pozwani nie zwrócili uwagi na istotne wnioski lustratora, iż od 2012 r. Spółdzielnia zachowuje wymogi określone w ust. 4<sup>1</sup> pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące obowiązku prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art.4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto, od 2012 r. Spółdzielnia zachowuje wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Pozwani skupili się na stwierdzeniu lustratora, iż w okresie objętym lustracją spółdzielnia nie sporządzała dla wyodrębnionych nieruchomości rzeczowo – finansowych planów zarządzania nieruchomością będących elementami składowymi planu gospodarczo – finansowego spółdzielni wywodząc z niego korzystne dla siebie skutki, nie odnosząc się szczegółowo do pozostałych istotnych dowodów w sprawie. W kontekście stanowiska pozwanych brak jest podstaw, by uznać, że w okresie objętym żądaniem wobec braku w/w rzeczowo – finansowego planu zarządzania nieruchomością nie powinni oni wnosić w opłat z tytułu kosztów eksploatacji. Dowody z opinii biegłego rewidenta i protokoły lustracji należy ocenić jako dowody prywatne, zgodnie z art.245 k.p.c., lecz pozwani nie zaprzeczyli wnioskowi z nich wynikającym podnosząc jedynie nieprzydatność dla niniejszej sprawy.

Zgodnie z przepisem art. 4 ust.8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni. „Artykuł 1 pkt 4 lit. f ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 z późn. zm.) wprowadził do art. 4 ust. 8 u.s.m. szczególną regułę o rozłożeniu ciężaru dowodowego i nałożył ten ciężar procesowy na spółdzielnię. Uzupelnienie tego przepisu prawa było konieczne, bowiem w praktyce sądowej dochodziło uprzednio do obarczania tym ciężarem powoda (zob. wyrok SA w Białymstoku z dnia 2 lipca 2003 r., I ACa 190/03, OSP 2005, z. 1, poz. 6; inaczej wyrok SN z dnia 17 listopada 2004 r., IV CK 220/04, LEX nr 197659). Artykuł 4 ust. 8 zdanie drugie u.s.m. zwalnia osobę, która wystąpiła na drogę sądową, z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. Osoba taka uiszcza opłaty "w dotychczasowej wysokości". W piśmiennictwie prawniczym panuje zgoda co do tego, że ze wspomnianego dobrodziejstwa mogą korzystać tylko te osoby, które wniosły powództwo do sądu przed upływem terminu, od którego obowiązują zmienione opłaty. Natomiast wystąpienie do sądu po takim terminie już nie zwalnia osoby z obowiązku wnoszenia opłat w zaktualizowanej wysokości.”(Adam Stefaniak, Prawo spółdzielcze, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Komentarz, Lex 2014). Zwrócić należy, że niniejsza sprawa nie jest sprawą, w której to L. i W. K. zakwestionowali obowiązek wnoszenia opłat w zmienionej wysokości i wystąpili z powództwem o którym mowa w art.4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lecz sprawą, w której S. jako zarządca domaga

się zapłaty opłat eksploatacyjnych za 7 miesięcy, ponieważ pozwani nie uiszczali ich w wysokości określonej przez stronę powodową. Zatem, skoro sprawa niniejsza jest sprawą o zapłatę przeciwko pozwanym, to na nich również spoczywał obowiązek dowodzenia określonych faktów, z których wywodzili korzystne dla siebie skutki, jak chociażby co do wnoszenia opłat eksploatacyjnych tylko po 10 zł miesięcznie.

Pozwani w głównej mierze opierali swe stanowisko na zarzucie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych właścicieli lokali odrębnych na podstawie powierzchni użytkowej lokali, a nie na podstawie ich udziałów, wszak zastosowanie powinny znaleźć przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1997 r. o własności lokali. Pozwani podnosili również treść § 119 statutu strony powodowej. Dokonując analizy przepisu art.3 ust. 3 zd. 1 ustawy o własności lokali, w myśl którego udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz § 119 ust.3 statutu stanowiącego, że koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 1, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej, Sąd nie znalazł podstaw, by uznać, że w przepisie § 119 statutu chodziło o udział ułamkowy, a nie powierzchniowy. Zwrócić należy uwagę, że w budynku, w którym znajdował się wyodrębniony lokal pozwanych nie będących członkami znajdowały się lokale pozostałych trzech kategorii użytkowników tj. osób, którym przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu będących członkami, jak i nie będących członkami spółdzielni oraz osób będących właścicielami lokali odrębnych, którzy jednocześnie byli członkami spółdzielni. W odniesieniu do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ograniczonego odpowiedniego stosowania ustawy o własności lokali nie wydaje się możliwe rozwiązanie stosowania do lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, co do których przysługują spółdzielcze prawa do lokali udziału ułamkowego właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej. Sytuacja taka byłaby możliwa, gdyby w danym budynku została podjęta uchwała, o której mowa w art.24<sup>(1)</sup> o spółdzielniach mieszkaniowych o powstaniu wspólnoty, której członkami byłiby właściciele lokali wyodrębnionych i spółdzielnia, jako właściciel lokali niewyodrębnionych oraz lokali, których wyodrębnienia dokonała na swoją rzecz, a zarząd spółdzielni mieszkaniowej by wygasł.(R. Diczek, Spółdzielnie mieszkaniowe, Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, WK, 2014). Wówczas zastosowanie do rozliczeń kosztów utrzymania i eksploatacji udziału przysługującego właścicielom w nieruchomości wspólnej obliczonego zgodnie z przepisem art. 3 ust.3 ustawy o własności lokali byłoby zasadne. W rozstrzyganej sprawie, mając na względzie, że w budynku przy ul. (...) w B(...) znajdują się lokale przysługujące czterem kategoriom użytkowników, stosowanie tej metody nie jest możliwe, a jednocześnie podkreślić wypada, że zarząd sprawowany przez S. jest zarządem wynikającym z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niejako przymusowym. Prowadziłoby to do sytuacji, że w jednym budynku lokale wyodrębnione rozliczane byłyby według udziału ułamkowego, zaś lokale, co do których przysługują spółdzielcze prawa do lokalu według udziału powierzchniowego, co doprowadziłoby, zdaniem Sądu, do nieprawidłowości w obliczeniach wynikających z różnych przyjętych metod. W tym miejscu zwrócić należy również uwagę, że w statucie powodowej S. w § 122 wskazano, że uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów 1 m powierzchni użytkowej lokalu, liczby osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych. W § 126 statutu, tak samo jak w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odniesiono koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości do części przypadających na dane lokale. W powiązaniu z przepisami regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie wynika, że chodzi o rozliczanie w odniesieniu do udziału powierzchniowego, nie zaś ułamkowego, a stanowi o tym pkt 3.3.4 ppkt b regulaminu. W związku z zarzutem rozliczania powierzchniowego kosztów wypowiedziała się szeroko na piśmie, jak i ustnie biegła sądowa i choć w tym zakresie stanowiło to również ocenę prawną, która należy ostatecznie do Sądu rozstrzygającego sprawę, to jednak nie sposób uznać, by biegła sporządzając opinię na okoliczność ustalenia prawidłowości określonych zasad miałyby to zagadnienie pomijać. Bez oceny tej kwestii rozstrzygnięcie sprawy byłoby jednak niemożliwe. Wskazać należy w tym miejscu dla porównania fragment uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2014 r. w sprawie V CNP 66/13: Chodzi tu o opłaty związane tylko z tą nieruchomością (jedno lub wielobudynkową) w skład której wchodzi używany przez te podmioty lokal. Stopień partycypacji poszczególnych członków w tych kosztach określa stosunek powierzchni danego lokalu do ogólnej powierzchni lokali. Możliwe są jednak inne sposoby określenia tej partycypacji, stosowane

do pokrywania kosztów mediów technicznych. Opłaty te powinny odpowiadać rzeczywistym kosztom utrzymania poszczególnych lokali. Ustawodawca przewidział tę partycypację w przepisach art.4 w częściach nie narzucając, w jaki sposób powinny być one określone.

W związku z wyżej podniesionymi zagadnieniami Sąd uznał, że strona powodowa zgodnie z obowiązującymi przepisami określonymi w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonała rozróżnienia lokali w zależności od jednej z czterech kategorii użytkowników, wprowadziła w tym zakresie odpowiednie przepisy uchwalając regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat, lecz brak jest wśród dowodów dokumentu wskazującego, że od 1 kwietnia 2013 r. w związku z ustaniem członkostwa pozwanych w S. w B. wysokość opłat uległa zmianie. W ocenie Sądu, mając na uwadze wydruk kartoteki kontowej (k.12) opłaty te od 1 kwietnia 2013 r. z niewiadomych względów uległy zwiększeniu w porównaniu z marcem 2013 r. z 349,13 do 352,93 zł. W związku z przepisami art.4 ust.2 i 4 biorąc pod uwagę, że wcześniej pozwani jako członkowie spółdzielni winni byli uiszczać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a od 1 kwietnia 2013 r. nie będąc już członkami powinni uiszczać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokalu, 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. Z porównania tych przepisów wynika, że zakres opłat właścicieli lokali odrębnych nie będących członkami jest węższy niż właścicieli będących członkami, tymczasem w odniesieniu do pozwanych opłaty te z dniem utraty członkostwa wzrosły.

Strona powodowa, jak już wskazano wyżej, nie przedstawiła dowodów potwierdzających wyliczenie opłat eksploatacyjnych obowiązujących cztery kategorie użytkowników lokali od 1 kwietnia 2013 r. do 31 sierpnia 2013r., zaś w piśmie z dnia 9 lipca 2013 r. strona powodowa wskazała na sposób dokonanej kalkulacji, lecz nie zwróciła uwagi, że kalkulacja zaczęła obowiązywać od dnia 1 września 2013 r., ponieważ uchwała nr (...) Rady Nadzorczej S. w B. z dniem 1 września 2013 r. wprowadziła stawkę na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości co do lokali położonych przy ul. (...): stanowiących spółdzielcze prawo do lokalu osób będących członkami, jak i nie będących członkami spółdzielni na 1,81 zł/m<sup>(2)</sup>/ miesiąc, wyodrębnionych osób będących członkami na 1,68 zł/m<sup>(2)</sup>/ miesiąc i wyodrębnionych osób nie będących członkami na 1,60 zł/m<sup>(2)</sup>/ miesiąc. Podstawą był plan rzeczowo – finansowy na 2013 r. uchwalony uchwałą nr (...). Tym samym strona powodowa nie wykazała, dlaczego w okresie od 1 kwietnia 2013 r., mimo że pozwani przestali być członkami nadal płacili stawkę określoną uchwałą nr (...) bez rozróżnienia kategorii. Od 1 lipca 2013 r. choć zmieniła się całkowita opłata za lokal, to stawka nadal była w wysokości 1,65 zł/m<sup>(2)</sup>/m, lecz wynikało to z przejścia przez gminy obowiązków związanych z odbiorem nieczystości, co wynika z informacji o opłatach za lokal (k.102). Wskazać należy, że informacje o opłatach za lokal w spornym okresie (k.101 – 103) w sposób wyraźny obrazują, że do daty wejścia w życie uchwały nr (...) tj. do 31 sierpnia 2013 r. strona powodowa obciążała pozwanych bliżej nie określonymi kosztami wspólnymi. Niezależnie od uchwalenia uchwałą Rady Nadzorczej S. w B. regulaminu, który wszedł w życie 21 września 2012 r. nie nastąpiło zastosowanie się w całej rozciągłości do jego postanowień określonych w szczególności w pkt 3.3. Rozliczenie kosztów i dochodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. (k.63) określające stawkę tych kosztów na 1,65 zł/m<sup>(2)</sup>/miesiąc, jak i koszty wspólne oraz pozostałe usługi odnosi się do wszystkich czterech kategorii użytkowników lokali bez ich rozróżnienia. Na odwrocie karty 63 prawidłowo natomiast wskazano już koszty podatku od nieruchomości w pierwszej tabeli ujmując poszczególne kategorie użytkowników. Wskazane w piśmie procesowym strony powodowej z dnia 23 stycznia 2015 r., że opłaty eksploatacyjne zostały określone na podstawie prognoz roku poprzedniego i następnie od 1 września 2013 r. na podstawie (...) r. jest nieuprawnione w kontekście obowiązujących przepisów, tym bardziej że prognozy te nie określały stawki w odniesieniu do poszczególnych kategorii użytkowników, lecz prognozy niezmiennie od 8 września 2010 r. tj. od podjęcia uchwały nr (...) i nie uwzględniły nawet kwestii związanych z utratą członkostwa przez pozwanych. Z tych względów, mając z jednej strony przyjęte prawidłowo podstawy prawne, z drugiej niepełną ich realizację w odniesieniu do pozwanych jako właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni co do prawidłowych wyliczeń w okresie od 1 kwietnia 2013 r. do 31 sierpnia 2013 r. Sąd uznał, na

podstawie uchwał nr (...) i (...) zatwierdzających plan rzeczowo – finansowy i określoną na jego podstawie prawidłową stawkę opłat, że pozwani winni byli w całym spornym okresie uiszczać stawkę 1,60 zł/m<sup>(2)</sup>/miesiąc. Pozwani nie kwestionowali wysokości stawek za dostawę wody, ciepła, na fundusz remontowy, a wynikają one jednoznacznie z dowodów wskazanych w stanie faktycznym. Zatem poczynając od 1 kwietnia 2013 r. do 31 października 2013 r. mając na względzie brak członkostwa pozwanych w powodowej S., regulamin, uchwały nr (...) i (...) oraz informacje o opłatach za lokal od 1 września 2013 r., jak również stawki za wywóz nieczystości stałych w miesiącach kwiecień, maj i czerwiec 2013 r. Sąd uznał, że pozwani winni w okresie objętym sporem uiszczać łącznie kwotę 327,72 zł miesięcznie z tytułu opłat eksploatacyjnych za swój lokal zgodnie ze stawką 1,60 zł/m<sup>(2)</sup>, a ponadto za trzy miesiące po 22,88 zł za wywóz nieczystości. Łącznie więc należność wynosi 2 362,68 zł (7 x 327,88 zł plus 3 x 22,88 zł). Pozwani w okresie objętym pozwem uiszczyli 409,13 zł (349,13 zł i sześć razy po 10 zł) a ponadto posiadali nadpłatę z tytułu dostawy ciepła w kwocie 28,23 zł. Odliczeniu więc od należności do zapłaty przez pozwanych 2 362,68 zł podlega kwota 437,36 zł (409,13 zł plus 28,23 zł, a więc do zapłaty tytułem należności głównej pozostaje 1 925,32 zł.

Sąd nie oparł się na wyliczeniach biegłej sądowej E. K., ponieważ nie było rzeczą biegłej rozstrzygnięcie za Sąd niniejszej sprawy. Biegła dokonała weryfikacji wyliczeń na podstawie uchwał i pozostałych aktów prawnych, lecz to Sąd na podstawie obowiązujących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w odniesieniu do przyjętych założeń wynikających z regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie w odniesieniu do uchwały nr (...) określił należne od pozwanych opłaty. Zdaniem Sądu jednak biegła winna była zwrócić uwagę, że stawki określone co do lokali położonych w budynku przy ul. (...) niezależnie od kategorii użytkowania nie są zróżnicowane. Biegła bardzo obszernie wypowiedziała się o obowiązujących przepisach i podjętych przez stronę powodową uchwałach, wskazywała na wyliczenia kosztów mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania, lecz nie zwróciła uwagi na różnice występujące w zakresie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zróżnicowanych w ust.1, 1<sup>1</sup>, 2 i 4 art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Opinia biegłej okazała się o tyle przydatna, że w istocie potwierdziła prawidłowość wcześniejszych matematycznych wyliczeń strony powodowej stanowiących podstawę pozwu. Potwierdziła ewidencjonowanie wydatków i kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości, ale też biegła zbyt szeroko oceniała stan faktyczny, co nie należało do jej kompetencji. Z tych względów Sąd w minimalnym zakresie oparł się na opinii uznając ją za mało przydatną do rozstrzygnięcia sprawy. Ponadto, w ocenie Sądu, to strona powodowa winna przedstawić takie dowody, na podstawie których w sposób jednoznaczny wynikać powinno różnicowanie kosztów za lokale poszczególnych kategorii użytkowników w powiązaniu z odpowiednimi aktami prawnymi, w oparciu o które zostały określone. Takimi dowodami byłyby informacje o opłatach za lokale z okresu spornego, do których Sąd zobowiązywał stronę powodową. Zdaniem Sądu, skoro z dokumentacji technicznej budynku, w którym położony jest lokal pozwanych wynika że jest on 5 - kondygnacyjny, to wystarczyło wskazać na lokale w tym samym pionie, więc o zbliżonej powietrzni mieszkalnej co do których istnieje odrębna własność lokali członków i nie - członków spółdzielni oraz osób, z uprawnieniami do spółdzielczego prawa do lokalu członków i nie członków, co pozwoliłoby na ocenę różnicowania opłat w zależności od charakteru użytkowania. Tymczasem strona powodowa zamiast przedstawić taki dowód, wystąpiła o dopuszczenie dodatkowej opinii biegłego z zakresu księgowości specjalizującego się w wykonywaniu pełnych audytów podmiotów gospodarczych. Sąd oddalił ten wniosek strony powodowej, ponieważ prowadziłby do zastępowania Sądu w rozstrzygnięciu sprawy. To Sąd ocenia, czy strona stosuje określone przepisy, w jaki sposób wyliczała należności, a posiłkował się jedynie opinią biegłego co do wysokości i prawidłowości wyliczenia zadłużenia pozwanych. W związku z tym dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości na okoliczność oceny prawidłowości działalności strony powodowej w niniejszej sprawie było zbędne.

Zeznania świadka A. K. i przedstawiciela strony powodowej I. S. zasadniczo zasługiwały na uwzględnienie w odniesieniu do dowodów z dokumentów, nie pozostawały w opozycji do nich, jednak nie sposób z nich wywieść dlaczego poczynając od 1 kwietnia 2013 r. opłaty przysługujące od pozwanych nie będących już członkami S. nie uległy obniżeniu. Ponadto świadek i przedstawiciel strony powodowej wypowiedzieli się szeroko o wprowadzonych w 2012 r.

zasadach rozliczeń, lecz nie znalazło to odzwierciedlenia w przyjętych stawkach różnicujących poszczególne kategorie użytkowników lokali w odniesieniu do opłat za te lokale.

Z uwagi na dokonana kapitalizację odsetek Sąd obliczył je w odniesieniu do postanowień § 128 ust. 1 statutu, zgodnie z którym opłaty powinny być uiszczane co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca.

Sąd nie zajmował się kwestiami wynikającymi z pism pozwanych dotyczącymi rozliczenia ich wpłat na fundusz remontowy w okresie od 1 czerwca 2008 r. do 31 grudnia 2012 r., ponieważ takiego zarzutu pozwani nie zgłosili w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

Skoro pozwani wpłacili 349,13 zł 16 kwietnia 2013 r., to od 1 maja 2013 r. należne są odsetki od brakującej kwoty 1,47 zł (pozwani winni byli wpłacić 350,60 zł jako sumę 327,72 zł i 22,88 zł) za 23 dni, ponieważ 24 maja 2013 r. nastąpiła wpłata 10 zł. Odsetki wynoszą więc **0,01 zł**. Wpłata 10 zł pomniejszyła zadłużenie wymagalne 31 maja 2013 r. w kwocie 342,07 zł (350,60 zł+ 1,47 zł - 10 zł) i od 1 czerwca 2013 r. za 9 dni do kolejnej wpłaty 10 zł odsetki wynoszą **1,10 zł**. Odsetki od zaległości 332,07 zł wynosiły więc za 20 dni **2,36 zł**. W dniu 30 czerwca 2013 r. wymagalne były opłaty za lokal za czerwiec 2013 r. w wysokości 350,60 zł plus zaległość za poprzednie okresy 332,07 zł i odsetki od 1 lipca 2013 r. do 14 lipca 2013 r. - kolejnej wpłaty 10 zł - wynoszą **3,16 zł**. Pomniejszając to zadłużenie 682,67 zł o 10 zł zadłużenie wynosiło 672,67 zł i za 16 dni do 31 lipca 2013 r. odsetki wyniosły **3,83 zł**. Od zadłużenia 673,67 zł należy odjąć nadpłatę pozwanych z tytułu rozliczenia ciepła 28,23 zł i kwota nieuiszczonych należności wyniosła 645,44 zł plus należność wymagalna 31 lipca 2013 r. z tytułu opłat za lokal w kwocie 327,72 zł, łączne zadłużenie pozwanych wyniosło więc 973,16 zł i za 25 dni odsetki od tej kwoty wyniosły **8,66 zł**. W dniu 26 sierpnia 2016 r. pozwani wpłacili 10 zł, czyli zadłużenie wynosiło 963,16 zł i za 5 dni do 31 sierpnia 2013 r. odsetki od tej kwoty wyniosły **1,71 zł**. W dniu 31 sierpnia 2013 r. pozwani obowiązani byli wpłacić opłaty za lokal w kwocie 327,72 zł, więc zadłużenie łączne wynosiło 1 290,88 zł, a odsetki od 1 września 2013 r. do 24 września 2013 r. za 23 dni wyniosły **10,57 zł**. W dniu 24 września 2013 r. pozwani uiszcili 10 zł, zatem zadłużenie wynosiło 1 280,88 zł, a odsetki za 7 dni od 24 do 30 września 2013 r. **3,19 zł**. Strona powodowa nie kapitalizowała odsetek za dalszy okres, co wynika z karty kontowej (k.13), w związku z tym Sąd skapitalizował odsetki do 30 września 2013 r. określając stawkę odsetek ustawowych na 13 % zgodnie z § 1 Rady Ministrów z dnia 4 grudnia 2008 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. z 2008 r. nr 220, poz. 1434), a stawka ta obowiązywała w okresie od 15 grudnia 2008 r. do 22 grudnia 2014 r. Wyliczenie odsetek ustawowych nastąpiło w oparciu o wzór: (kwota zaległości x 13 % x ilość dni) : 365. Łącznie skapitalizowane odsetki ustawowe wyniosły 34,59 zł (suma wytluszczonych kwot).

Z tych względów Sąd zasądził kwotę 1 959,91 zł jako sumę należności głównej 1 925,32 zł i skapitalizowanych odsetek 34,59 zł, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Pozwani powołali wyrok Sądu Apelacyjnego W. z dnia 3 lutego 2016 r. stwierdzający nieważność uchwały Rady Nadzorczej S. w B. z dnia 4 listopada 2013 r. Nr (...), jednak co było słusznie podnoszone przez stronę powodową uchwała ta dotyczy okresu będącego przedmiotem postępowania, weszła w życie 4 listopada 2013 r. i nie miała wpływu na wyliczenia kwoty dochodzonej niniejszym pozwem.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art.98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art.109 § 2 k.p.c. Zgodnie z art.109 § 2 zd. 1 k.p.c. orzekając o wysokości przyznanych stronie kosztów procesu, sąd bierze pod uwagę celowość poniesionych kosztów oraz niezbędność ich poniesienia z uwagi na charakter sprawy. W ocenie Sądu, nie było niezbędności powoływania dowodu opinii z biegłego sądowego, lecz niezależnie od tego brak było podstaw do obciążania pozwanych w niniejszej sprawie kosztami tej opinii oraz kosztami stawienia biegłej celem złożenia ustnych wyjaśnień, skoro w innych sprawach z powództwa S. w B. postępowania zostały zawieszona na zgodny wniosek stron z uwagi na te właśnie opinie. W związku z tym Sąd zasądził na rzecz strony powodowej koszty procesu, na które składały się opłata sądowa od pozwu 30 zł, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa i 40 zł opłata sądowa od zażalenia na postanowienie o wynagrodzeniu biegłej, które zostało uwzględnione oraz 600 zł koszty zastępstwa procesowego określone w odniesieniu do wartości przedmiotu sprawy.