

**Sygn. akt: I C 1115/10**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2018r.

Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anita Wolska
Protokolant:	Magdalena Puksza

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2018r. w Szczecinie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.**

przeciwko **M. K. (1), A. K.**

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego **M. K. (1), A. K.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.**

o zapłatę

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.**

przeciwko **M. K. (1), A. K.**

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego **M. K. (1), A. K.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.**

o zapłatę

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.**

przeciwko **M. K. (1), A. K.**

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych A. K. i M. K. (1) na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę **5.208,36 zł** (pięć tysięcy dwieście osiem złotych trzydzieści sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2010r. do dnia 31 grudnia 2015r. , a od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

II. oddala powództwo w pozostałej części.

III. kosztami procesu obciąża powoda w 11,34% oraz solidarnie pozwanych w 88,66%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

IV. zasądza od pozwanego wzajemnego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powodów wzajemnych A. K. i M. K. (1) solidarnie kwotę **9.600 zł** (dziewięć tysięcy sześćset złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 14 stycznia 2011r. do dnia 31 grudnia 2015r. , a od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

V. oddala powództwo wzajemne w pozostałej części.

VI. kosztami procesu obciąża pozwanego wzajemnego w 100 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

VII. zasądza solidarnie od pozwanych A. K. i M. K. (1) na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę **4.385,09 zł** ( cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt pięć złotych dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 06 września 2011r. do dnia 31 grudnia 2015r. , a od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

VIII. oddala powództwo w pozostałej części.

IX. kosztami procesu obciąża powoda w 11,54% oraz solidarnie pozwanych w 88,46%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

X. zasądza od pozwanego wzajemnego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powodów wzajemnych A. K. i M. K. (1) solidarnie kwotę **4.800 zł** ( cztery tysiące osiemset złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 24 maja 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. , a od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie

XI. oddala powództwo wzajemne w pozostałej części.

XII. kosztami procesu obciąża pozwanego wzajemnego w 100 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

XIII. zasądza solidarnie od pozwanych A. K. i M. K. (1) na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę **7.833,10 zł** ( siedem tysięcy osiemset trzydzieści trzy złote dziesięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 10 kwietnia 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. , a od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

XIV. oddala powództwo w pozostałej części.

XV. kosztami procesu obciąża powoda w 11,39% oraz solidarnie pozwanych w 88,61%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

SSR Anita Wolska

Sygn. akt I C 1115/10

## UZASADNIENIE

Pozwem **wniesionym w dniu 16 lipca 2010 r. (sygn. akt I C 1115/10)** powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. K. (1) i A. K. na jej rzecz kwoty 5.874,32 zł tytułem korzystania z lokalu użytkowego **w okresie od lipca do grudnia 2007r. wraz z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia powództwa do dnia zapłaty** oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwani, niebędący członkami spółdzielni, dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu użytkowego o powierzchni 113,68 m<sup>2</sup>, położonym w S. przy ul. (...), należącym do jej zasobów. Powód zaznaczył, że z uwagi na powyższe pozwani zobowiązani są z mocy art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.) do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Niezależnie od tego podkreśliła, że pozwani zobowiązani są nadto do ponoszenia powyższych opłat także w oparciu o łączącą strony umowę z dnia 1 października 1998r., w której oznaczono wartość należnych opłat na datę zawarcia umowy. Powód podkreślił, że zmiana wysokości powyższych opłat, wynikająca z uchwał upoważnionych jej organów wiąże ich bez potrzeby jej wypowiedzania (§ 12 ust. 2 i 3). Zaznaczył w dalszej kolejności, że w okresie **od lipca do grudnia 2007 r.** wystawił faktury na łączną **kwotę 4.412,76 zł**, która nie została uregulowana. Powód sprecyzował na końcu, że na obciążające pozwanych w powyższym okresie opłaty składały się:

- opłaty za korzystanie z lokalu, w tym:

- opłata eksploatacyjna w kwocie 2,28 zł/m<sup>2</sup>, wynikająca z planu finansowego na rok 2007, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej powódki z dnia 29 marca 2007r.,

- odpis na fundusz remontowy w kwocie 0,75 zł/m<sup>2</sup>, wynikający z uchwały Rady Nadzorczej powódki z dnia 27 września 2005r.,

- podatek od nieruchomości w kwocie 1,52 zł/m<sup>2</sup> rocznie,

- centralne ogrzewanie w kwocie 0,56 zł/m<sup>2</sup>, wynikająca z faktycznie poniesionych przez spółdzielnię kosztów w przeliczeniu na poszczególne lokale;

- wywóz śmieci i odpadów w kwocie 0,15 zł/m<sup>2</sup>, wynikająca z faktycznie poniesionych przez spółdzielnię kosztów w przeliczeniu na poszczególne lokale.

- zaliczka na wymianę wodomierzy w kwocie 10 zł zgodnie z uchwałą Zarządu z dnia 28 sierpnia 2006 r.

Powód podkreślił przy tym, że pozwani nie kwestionowali wysokości powyższych opłat. Nadto wyjaśnił, że z tytułu opóźnienia naliczył odsetki ustawowe, które na dzień 10 czerwca 2010r. wyniosły łącznie **1.461,56 zł**.

Sprawa zarejestrowana została pod sygn. akt I C 1115/10.

W odpowiedzi na pozew (k. 67-70) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwani przyznali, że przysługuje im określone w pozwie prawo do lokalu użytkowego, jak również, że nie są członkami powodowej spółdzielni. Pozwani zaprzeczyli, aby byli zobowiązani względem powoda do świadczenia w dochodzonej pozvem kwocie, podkreślając, że dowody istnienia zobowiązania w tym zakresie nie stanowią dołączone do pozwu faktury za miesiące od lipca do grudnia 2007r. Pozwani sprecyzowali, że z przedstawionych w sprawie faktur korygujących wynika, że nie posiadają zaległości tytułem dochodzonych pozvem opłat. Pozwani zaznaczyli, że z przedstawionych faktur nie wynika nadto, jakiego okresu używania lokalu dotyczą wskazane opłaty. Z ostrożności procesowej pozwani zarzucili, że powód w sposób bezpodstawny powiększył żądane opłaty o stawkę podatku od towarów i usług, podnosząc, że określone w umowie stawki miały charakter stawek brutto, jako że w umowie nie wskazano, aby podlegały one dodatkowemu podwyższeniu o podatek VAT. Pozwani podkreśliли, że okoliczność, że powód stał się podatnikiem podatku VAT już po dacie zawarcia umowy, nie może stanowić podstawy do automatycznego, jednostronnego podwyższenia objętych sporem opłat o stawkę tego podatku. Dla skuteczności takiej

podwyżki opłaty nieodzowna była – zdaniem pozwanych – ich zgoda. Pozwani zakwestionowali wyliczenie powoda w zakresie wysokości obciążającej ich opłaty eksploatacyjnej, podnosząc, że powinna ich obciążać opłata wyliczona według stawki wynikającej z umowy (119,36 zł), nie zaś w oparciu o stawkę wynikającą z podejmowanych przez organy spółdzielni uchwał. Pozwani podnieśli, że nie będąc członkami powodowej spółdzielni nie są związani powyższymi uchwałami. Pozwani wyraźnie wyartykułowali pogląd, że stosunek umowny pomiędzy stronami sporu ma charakter czysto umowny, stąd zmiana warunków korzystania przez nich z ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu wymaga dwustronnego porozumienia. Pozwani zanegowali w dalszej kolejności wysokość obciążających ich opłat z tytułu funduszu remontowego, wskazując, że winni ponosić opłaty w wysokości określonej w umowie, nie zaś wynikające z później wydanych przez organy spółdzielni uchwał. Zakwestionowali także zasadność podwyższania opłat z tego tytułu o stawki podatku VAT, wskazując, że wpłata na fundusz remontowy jest wyłącznie czynnością faktyczną pozwanych, nie zaś usługą, czy dostawą, która podlegałaby podatkowi VAT. Pozwani zakwestionowali twierdzenia powoda, co do tego, aby wykazał, iż za objęty sporem lokal odprowadzał podatek od nieruchomości, co w ich ocenie daje dostateczną podstawę dla oddalenia pozwu o zapłatę pozwu w tym zakresie. Niezależnie od tego pozwani podnieśli, że powód zawyżył opłaty z tego tytułu, jako że bez wątpienia nie uwzględniła okoliczności, iż część lokalu posiada wysokość niższą niż 2.10 m, co uzasadnia naliczenie od tej części lokalu podatku przy uwzględnieniu połowy obowiązującej stawki (art. 4 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych). Pozwani zanegowali w dalszej kolejności, aby uprawnione było podwyższenie powyższej opłaty o podatek VAT, jako że w istocie skutkowałoby to naliczeniem podatku VAT od kwoty zapłaconej z tytułu podatku od nieruchomości. Pozwani zakwestionowali także wysokość obciążających ich opłat z tytułu wywozu nieczystości, podnosząc, że winni wносить opłaty w wysokości określonej w umowie, nie zaś w wysokości wynikającej z podejmowanych przez powódkę uchwał. Odnośnie opłat za centralne ogrzewanie pozwani zaznaczyli, że objęty sporem lokal jest za zgodą powoda od 2004r. odłączony od instalacji c.o., stąd brak podstaw dla obciążania ich jakimikolwiek opłatami z tego tytułu. W konsekwencji – zdaniem pozwanych – brak jest zarówno umownych jak i ustawowych podstaw dla obciążenia ich „stałymi” kosztami dostarczania energii do lokalu i to niezależnie od tego, czy odcięcie nastąpiło poprzez zaplombowanie liczników, czy też zaślepienie przewodów. Ponadto w w piśmie procesowym z dnia 10 stycznia 2011r. wywiedli ewentualny **zarzut potrącenia** łącznie kwoty 4.800 zł. Wskazali, że kwota ta stanowi zaistniałą po ich stronie szkodę z uwagi na utracony zarobek z tytułu czynszu najmu za okres 6 miesięcy **od lipca do grudnia 2007 r.** ( po 800 zł miesięcznie, w toku postępowania sprecyzowano, iż omyłkowo wskazano miesiąc lipiec zamiast listopada).

Pozwem wzajemnym wniesionym w piśmie z dnia 10 stycznia 2011 r. (k. 146-147) pozwani – powodowie wzajemni (**dalej zwani: pozwani**) M. K. (1) i A. K. wnieśli o zasądzenie od powoda – pozwanego wzajemnego (**dalej zwanej: powód**) na ich rzecz solidarnie kwoty 9.600 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia niniejszego pisma oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wyjaśnili, że panuje pomiędzy nimi jako małżonkami ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. Wywiedli przy tym, że pożytki z wynajmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S. stanowią ich wspólny majątek. Podkreślili, że z winy Spółdzielni utracili pożytki, albowiem okoliczność zalewania ich lokalu użytkowego skutkowałą niemożnością jego wynajęcia. Dodali, że Spółdzielnia poza faktem odnotowania zalania i zawilgocenia nie poczyniła żadnych działań celem ustalenia skutków zalania, czy też zapobieżeniu powstaniu następnego zalania w przyszłości. Wskazali, że z tytułu utraconych korzyści ponieśli w okresie od **stycznia do grudnia 2008r.** szkodę w wysokości 9.600 zł. (12 x 800) z uwagi na utracony czynsz najmu.

W odpowiedzi na pozew wzajemny (k. 170-177) Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego oraz zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych również w zakresie powództwa wzajemnego z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu zakwestionowała, aby zawilgocenia powstały wskutek zaniedbań Spółdzielni. Powód wywodził, że przyczyną zawilgocenia w lokalu pozwanych jest fakt ich nieprawidłowej wentylacji oraz nieregularnego ogrzewania, przy wykorzystaniu środków własnych (rezygnacja z korzystania z instalacji C.O). Nie sposób nie zauważyć zbieżności czasowej pomiędzy wskazywanymi przez pozwanych pierwszymi problemami z wilgocą lokalu (2005 rok), a

rezygnacją z C.O. (połowa 2004 r.). Brak właściwego ogrzewania i zapewnienia dopływu odpowiedniej ilości powietrza (ciągle zamknięte okna) skutkuje zawilgoceniem, a w konsekwencji powstawaniem pleśni. Spółdzielnia dostrzegła również, że pozwani dokonali samowolnego podłączenia się do systemu wentylacji mechanicznej garaży, co zostało dokonane w sposób nieprawidłowy i tym samym niezapewniający prawidłowej cyrkulacji powietrza. Powołując się na powyższe Spółdzielnia wskazała, że za dokonaną adaptację i prawidłową eksploatację lokalu w tym zakresie odpowiada jego użytkownik, nie zaś spółdzielnia. Odnosząc się natomiast do okoliczności podmywania lokalu powódka wskazała, że w ramach przeprowadzanej samodzielnie adaptacji lokalu zadaniem pozwanych było również wykonanie właściwego zabezpieczenia przed napływem wód gruntowych i podmokaniem. W ramach tej adaptacji pozwany wykonał m. in. kratkę przed wejściem do lokalu, przez którą wody opadowe z gruntu mogą przedostawać się do lokalu (zważyć trzeba, że lokal znajduje się w przyziemiu). Powód zauważył, że w tym samym budynku znajduje się na tym samym poziomie podobny lokal, w którym problemy opisywane przez pozwanych nie występują. Problemów tego typu nie ma także przy eksploatacji sąsiadujących z lokalem pozwanych garaży. Ponadto powód zauważył, że z żadnego z przedłożonych przez pozwanych protokołów oględzin nie wynika, jakoby powód ponosił odpowiedzialność za powstałe szkody, stanowią jedynie one potwierdzenie istniejących w lokalu śladów na dzień sporządzania protokołu. Brak jest przy tym możliwości weryfikacji, czy pozwani usuwali każdorazowo zalania, czy też stwierdzone szkody są stanowią wynik jednego zdarzenia, nadto czy szkody powstałe na skutek zalania, czy zawilgocenia lokalu. Powód zauważył również, że sporny lokal został ubezpieczony z tytułu zalania, a zatem pozwani winni byli przedłożyć dokumenty umożliwiające ustalenia, czy otrzymali z tego tytułu odszkodowanie. Powód ponadto zakwestionował żądania pozwanych co do wysokości. Dostrzegł, że umowa najmu mogła być w każdej chwili modyfikowana, także co do wysokości czynszu.

***Pozwem wniesionym w dniu 6 września 2011r. (sygn. akt I C 30/12)*** Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. K. (1) i A. K. na jej rzecz kwoty 4.956,82 zł tytułem korzystania z lokalu użytkowego ***w okresie od sierpnia do grudnia 2008 r. wraz z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia powództwa do dnia zapłaty*** oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa według norm przepisanych.

Zaznaczyła w dalszej kolejności, że w okresie od sierpnia do grudnia 2008 r. wystawiła faktury na łączną ***kwotę 3.650,05 zł***. Powódka wyjaśniła, że z tytułu opóźnienia naliczyła odsetki ustawowe, które na dzień 29 lipca 2011r., które wyniosły łącznie ***1.306,77 zł***.

Sprawa zarejestrowana została pod sygn. akt I C 30/12

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 15 listopada 2011r. (k. 68 z akt I C 30/12) orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie z dnia 01 grudnia 2011r. (k. 73-75 z akt I C 30/12) pozwani zaskarżyli nakaz w całości i wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani wskazywali, że dochodzone przez Spółdzielnię opłaty są naliczone od zawyżonej powierzchni lokalu (...) m<sup>2</sup> zamiast 100,57 m<sup>2</sup> (odwołując się do poczynionych ustaleń w innym toczącym się postępowaniu między stronami w sprawie I C 958/11). Nadto wskazywali zarzuty tożsame do wywodzonych w postępowaniu o zapłatę kwoty 5.874,32 zł tytułem opłat za okres od lipca do grudnia 2007r.

W pozwie wzajemnym z dnia 23 maja 2012 r. (k. 142-143v z akt I C 30/12) pozwani - powodowie wzajemni (***dalej zwani: pozwani***) M. K. (1) i A. K. wnieśli o zasądzenie od powódki – pozwanej wzajemnej (***dalej zwanej powód***) na ich rzecz solidarnie kwoty 4.800 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia niniejszego pisma oraz zasądzenia zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wyjaśnili, że z tytułu utraconych korzyści ponieśli w okresie od czerwca do listopada 2009 r. szkodę w wysokości 4.800 zł (6 x 800 zł) z uwagi na utracony czynsz najmu.

Ponadto pozwani podnieśli zarzut potrącenia z roszczenie powódki na kwotę 4.956,82 zł kwoty 4.000 zł jako odszkodowanie za utracony czynsz **za okres od stycznia do maja 2009 r.** (5 x 800 zł).

W odpowiedzi na sprzeciw SM (...) (k. 91-94 z akt I C 30/12) podtrzymała żądania wywiedzione w pozwie.

W odpowiedzi na pozew wzajemny (k. 165-172 z akt I C 30/12) Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego oraz zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych również w zakresie powództwa wzajemnego z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu podkreśliła przede wszystkim, że w jej ocenie czynsz najmu na poziomie 1.800 zł miesięcznie, jest w zasadzie iluzoryczny, albowiem pozwani nigdy nie otrzymali czynszu w takiej wysokości, gdyż już w pierwszym miesiącu pozwany zrzekł się czynszu w tej wysokości (lipiec 2007 r.). Dostrzegła, że w trakcie trwania tej umowy pozwani nigdy (nawet po usunięciu jednego ze źródeł problemów poprzez umiejscowienie przed wejściem studzienki) nie domagali się podwyższenia stawki czynszu do jego pierwotnej kwoty. Nadto dostrzegła, że sam najemca zeznał, iż nigdy przez 3 lata nie szukał innego lokalu, gdyż odpowiada mu zarówno stawka czynszu, jak też bliskość zamieszkania. Powyższe w ocenie powódki wskazuje, że wysokość tej stawki nie jest efektem rzekomych jej zaniedbań, lecz zaakceptowanymi przez pozwanych warunkami najmu niezależnymi od ewentualnych problemów z lokalem.

W dniu 17 września 2012 r. (k. 187 z akt I C 30/12) zarządzono połączenie sprawy I C 30/12 ze sprawą toczącą się pod sygn. akt I C 1115/10 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

**Pozwem wniesionym w dniu 10 kwietnia 2012 r. (sygn. akt I C 984/12)** Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. K. (1) i A. K. na jej rzecz kwoty 8.839,72 zł tytułem korzystania z lokalu użytkowego w okresie **od kwietnia do grudnia 2009 r. wraz z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia powództwa do dnia zapłaty** oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa według norm przepisanych.

Zaznaczyła, że w okresie od kwietnia do grudnia 2009 r. wystawiła faktury na łączną **kwotę 6.599,72 zł**. Powódka wyjaśniła, że z tytułu opóźnienia naliczyła **odsetki** ustawowe, które na dzień 31 marca 2012 r., które wyniosły łącznie **2.240 zł**.

Sprawa zarejestrowana została pod sygn. akt I C 984/12.

Nakazem zapłaty z dnia 16 kwietnia 2012 r. (k. 77 z akt I C 984/12) orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie z dnia 18 maja 2012r. (k. 83-85v) pozwani zaskarżyli nakaz w całości i wniesli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani wskazywali, zarzuty tożsame do wywodzonych w postępowaniu o zapłatę kwoty 5.874,32 zł tytułem opłat za okres od lipca do grudnia 2007 r.

W odpowiedzi na sprzeciw SM (...) (k. 97-101 z akt I C 984/12) podtrzymała żądania wywiedzione w pozwie.

Postanowieniem z dnia 30 lipca 2012 r. (k. 113 z akt I C 984/12) zarządzono połączenie sprawy I C 984/12 ze sprawą toczącą się pod sygn. akt I C 30/12 do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe, uszczegółowiając swoje dotychczasowe twierdzenia zwłaszcza w odniesieniu do zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal położony w S. przy ul. (...) (poprzednio przy ul. (...)) należy do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S..

### ***Okoliczność niesporna.***

Lokal ten został wybudowany przez Spółdzielnię jako magazyn do celów budowlanych. Spółdzielnia jednakże zmieniła swoje zamiary uznając, że może lokal ten wynająć jako lokal użytkowy.

Lokal ten znajduje się w ciągu garażu podziemnego pomiędzy budynkami przy ul. (...) w S.. Wybudowany zaś został z istotnym odstępstwem od zatwierdzonego projektu polegającym m.in. na zmianie powierzchni zabudowy oraz kubatury poprzez powiększenie inwestycji o przedmiotowy lokal użytkowy.

### ***Dowód:***

***- zeznania świadka B. W. k. 655-658.***

***- decyzja z 9.10.2012 r. k. 646.***

Z dniem 17 czerwca 1998r. M. K. (2) i A. K. uzyskali przydział spółdzielczego własnościowego prawa do powyższego lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 113,68 m<sup>2</sup>. Z jego treści wynikało, iż wszelkie prawa i obowiązki dotyczące korzystania z przydzielonego lokalu regulują postanowienia Statutu SM (...) i wydane na jego podstawie regulaminy i uchwały. Integralną częścią przydziału jest Umowa w sprawie warunków oraz zasad używania, eksploatacji i utrzymania lokalu użytkowego, która zostanie sporządzona na dzień 1 września 1998r. M. K. (2) i A. K. byli członkami powodowej spółdzielni mieszkaniowej, których wpisano do rejestru członków spółdzielni pod nr 614 i 615.

### ***Dowód:***

***- przydział lokalu użytkowego Nr (...) k.17.***

Pozwani przeprowadzili w przydzielonym lokalu prace adaptacyjne, w przebiegu których wyodrębnili w lokalu (...) pomieszczenia biurowe, magazyn, aneks kuchenny, kotłownię, 4 pomieszczenia sanitarne, 2 korytarze oraz hall. Wyodrębnienie poszczególnych pomieszczeń nastąpiło poprzez wykonanie niezbędnych ścianek działowych, pod które zajęto część powierzchni użytkowej lokalu. W ramach wskazanych prac pozwani wykonali w pomieszczeniach wc, kotłowni i aneksu kuchennego podwieszane sufity, które ulokowano na wysokości niższej niż 2,20 m i wyższej niż 1,40 m.

Po zakończeniu prac osoby uprawnione do reprezentacji powodowej spółdzielni sporządziły w dniu 28 września 1998 r. pisemny aneks nr (...) do przydziału lokalu mieszkalnego z dnia 17 czerwca 1998 r., w którym wskazano, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 113,68 m<sup>2</sup>. Wskazano w nim jednocześnie, że opłaty za używanie lokalu będą wnoszone od 1 października 1998r. Wskazany dokument został podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji powodowej spółdzielni oraz pozwanych, którzy nie kwestionowali wskazanej w nim wartości powierzchni użytkowej lokalu.

Pismem z dnia 13 kwietnia 2012r. M. K. (1) i A. K. złożyli Spółdzielni mieszkaniowej (...) w S. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w aneksie nr (...) z dnia 28 września 1998r. co do wielkości powierzchni użytkowej lokalu położonego w S. przy ul. (...) i wskazali, że rzeczywista powierzchnia lokalu to 100,57 m<sup>2</sup>.

Pierwsze zalania lokalu wodami opadowymi pojawiły się już jesienią 1998 r. Pojawiło się one po ułożeniu na terenie nad tymi poszczeniami kostki polbrukowej.

Wskutek interwencji A. K. doszło do zawarcia pomiędzy nim i Spółdzielnią porozumienia z dnia 9 sierpnia 1999r., w którym Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zobowiązała się do wykonania przełożenia kostki brukowej po uprzednim ułożeniu papy termozgrzewalnej i punktowym osuszeniu stropodachu nad (...). Ponadto Spółdzielnia oświadczyła,

że podejmuje pełną odpowiedzialność za sposób wykonania prac uszczelniających nad (...) oraz stanem technicznym stropodachu w przyszłości.

**Dowód:**

- **aneks nr (...) z 28.09.1998r. k. 16,**
- **umowa z 1.10.1998 r. k. 18-22,**
- **porozumienie k. 227,**
- **protokół k. 228,**
- **zeznania świadka A. Ł. k. 241-243,**
- **zeznania świadka U. O. k. 276-279,**
- **umowa z dn. 25.05.1998 r. k. 224-226, k. 585-587,**
- **dzienniki budowy k. 296-455,**
- **oświadczenie z 13.04.2012 r. k. 1131,**
- **zaświadczenie z 12.07.2013 r. wraz z załącznikami k. 1132-1134.**

W dniu 1 października 1998r. powód zawarł z pozwanymi umowę w sprawie warunków oraz zasad użytkowania, eksploatacji i utrzymania lokalu użytkowego przydzielonego członkowi Spółdzielni na zasadzie własnościowego prawa do lokalu użytkowego. W umowie wskazano, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 113,68 m<sup>2</sup>. W umowie wskazano, że lokal może zostać przeznaczony na prowadzenie działalności w postaci biura, sklepu, nieuciążliwych usług (§ 1 umowy). W § 2 umowy strony wskazały, że pozwani będą ponosić umowną opłatę za korzystanie z lokalu w kwocie 573,36 zł, na którą składają się następujące składniki:

- eksploatacja: 119,36 zł,
- fundusz remontowy: 22,74 zł,
- c.o.: 284,20 zł,
- c.w.: 22 zł,
- wod-kan.: 5,70 zł,
- wywóz śmieci: 5,68 zł,
- podatek od nieruchomości: 113,68 zł.

Pozwani zobowiązali się uiszczać wskazaną opłatę w terminie do 15 - tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego począwszy od dnia 1 października 1998 r. W § 12 pkt 2 umowy zastrzeżono, że w przypadku wprowadzenia nowych składników i nowych stawek za używanie lokalu użytkowego przez upoważnione organy Spółdzielni, następuje jednostronna zmiana wysokości opłat za używanie lokalu użytkowego stosownie do zmienionych składników i stawek opłat, o czym członek Spółdzielni zostanie zawiadomiony odrębnym pismem. Z kolei w § 12 pkt 3 sprecyzowano przytoczony zapis wskazując, że ustalony uchwałą organów Spółdzielni termin zmiany wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielczego oraz wysokość tych opłat wiąże członka Spółdzielni bez potrzeby wypowiedzania niniejszej umowy w części dotyczącej wysokości i składników opłaty za używanie lokalu użytkowego.



**Dowód:**

**- umowa z dn. 1.10.1998 r. k. 18-22, k. 585-594,**

**- przekrój garażu podziemnego k. 83,**

**- statut SM (...) w S. k. 84-138.**

W roku 2002 pozwani wnieśli do powoda o wyrażenie zgody na czasowe odcięcie lokalu użytkowego przy ul. (...) w S. od ogólnej sieci ciepłowniczej, a ten w piśmie z dnia 12 września 2002 r. wyraził na to zgodę.

W dniu 27 września 2004r. dokonano zamknięcia zaworów, zainstalowanych na instalacji c.o., zasilającej lokal w energię ciepłą, które zabezpieczono właściwymi plombami, co stwierdzono pisemnym protokołem. Po tej dacie pozwani ogrzewali lokal użytkowy przy wykorzystaniu zainstalowanych w lokalu pieców elektrycznych.

**Dowód:**

**- pismo z dn. 12.09.2002 r. k. 71, k. 150,**

**- protokół z dn. 27.09.2004 r. k. 72, k. 151.**

Początkowo pozwani wnosili obciążające ich opłaty z tytułu korzystania ze spornego lokalu użytkowego. W roku 2003 zaniechali bieżącego ponoszenia obowiązujących w tamtym czasie opłat z powyższego tytułu, co skutkowało powstaniem zaległości w opłatach.

Uchwałą nr 30/16/07/2003, podjętą w dniu 2 lipca 2003r. Rada Nadzorcza powodowej spółdzielni wykluczyła oboje pozwanych z grona członków spółdzielni.

Pismem z dnia 10 lipca 2003 r. Spółdzielnia poinformowała M. i A. K. o treści przedmiotowej uchwały.

**Dowód:**

**- uchwała nr 30/16/07/2003 z dn. 2.07.2003 r. k. 39,**

**- pismo z 10.07.2003 r. wraz z dowodem nadania k. 37-38,**

**- statut SM (...) w S. k. 84-138.**

W dniu 20 listopada 2003r. Prezydent Miasta S. wydał na wniosek powoda zaświadczenie, stwierdzające, że m.in. lokal użytkowy, położony w S. przy ul. (...) spełnia wymagania samodzielnych lokali w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst. Jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Dołączono do niego opis przedmiotowego lokalu mieszkalnego i rzut pomieszczeń ze wskazaniem powierzchni użytkowej 113,68 m<sup>2</sup>.

W dniu 1 grudnia 2010r. Prezydent Miasta S. wydał na wniosek powódki zaświadczenie, stwierdzające, że m.in. lokal użytkowy, położony w S. przy ul. (...) (wcześniejszy numer: 56c) spełnia wymagania samodzielnych lokali w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst. Jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Aneksem z dnia 14 marca 2011r. do przydziału lokalu użytkowego nr (...) wydanego w dniu 17 czerwca 1998 r. uaktualniony został numer lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) z: 56c na 60a.

W dniu 12 lipca 2013r. Prezydent Miasta S. wydał na wniosek pozwanych zaświadczenie, stwierdzające, że lokal użytkowy, położony w S. przy ul. (...) spełnia wymagania samodzielnych lokali w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst. Jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Załącznikami

do powyższego zaświadczenia była opinia techniczna oraz rzut lokalu użytkowego określający jego powierzchnię na 100,57 m<sup>2</sup>.

**Dowód:**

- **zaświadczenie z dn. 20.11.2003 r. wraz z rzutem i opisem k. 203-204,**

- **zaświadczenie z 1.12.2010 wraz z opisem k. 192-193, k. 221-222,**

- **wyrys k. 223,**

- **uchwała nr 1/360 k. 194-196,**

- **zawiadomienia wraz z dowodami nadania k. 197-198,**

- **pismo z 14.03.2011 r. k. 219, k. 588,**

- **aneks nr (...) k. 220,**

- **dokumentacja z (...) k. 255-267,**

- **dokumentacja z UM w S. k. 269-273, k. 595-601,**

- **kserokopie z dziennika budowy k. 296-455,**

- **zaświadczenie z 12.07.2013 r. wraz z załącznikami k. 1132-1134.**

Uchwałą nr 5/252, podjętą w dniu 6 grudnia 2004r. Zarząd SM (...) uchwalił, że z dniem 1 stycznia 2005r. osoby, które w wyniku wykluczenia lub wykreślenia z pocztu członków utraciły prawo do lokalu są obowiązane wносить stawkę eksploatacyjną nie uwzględniającą prawa do pożytków jakie przysługują członkom Spółdzielni. Nadto wskazano, że stawka eksploatacyjna wynosi 2,28 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Uchwałą nr 77/04/09/2005, podjętą w dniu 27 września 2005 r. Rada Nadzorcza powodowej spółdzielni wyraziła zgodę na zaproponowaną przez zarząd spółdzielni podwyżkę stawki na poczet funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży do wysokości 0,75 zł za 1m<sup>2</sup>. W kolejnych latach stawka pozostała w niezmienionej wysokości i w takiej wysokości obowiązywała także w roku 2007.

W oparciu o zestawienie planowanych kosztów utrzymania zasobów lokalowych powódki w roku 2007 zarząd spółdzielni sporządził plan finansowy, w którym określił wysokość opłaty eksploatacyjnej na kwotę 2,28 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Uchwałą nr 117/44/03/2007, podjętą w dniu 29 marca 2007 r. Rada Nadzorcza powodowej spółdzielni zatwierdziła powyższy plan finansowy na rok 2007.

Uchwałą nr 1/284, podjętą w dniu 28 sierpnia 2006 r. Zarząd SM (...) uchwalił, że członkowie i nie członkowie posiadający ograniczone prawa rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub usługowego będą co miesiąc wносить zaliczkę w wysokości 5 zł od 1 sztuki wodomierza.

Rada Nadzorcza powodowej spółdzielni wyraziła zgodę na zaproponowaną przez zarząd spółdzielni podwyżkę stawki na poczet funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży do wysokości 0,75 zł za 1m<sup>2</sup>. W kolejnych latach stawka pozostała w niezmienionej wysokości i w takiej wysokości obowiązywała aż do 2009 r.

W okresie od lipca do grudnia 2007 r. stawka podatku od nieruchomości w postaci budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosiła 1,52 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie (18,24 zł za 1 m<sup>2</sup> rocznie).

W roku 2007 powodowa spółdzielnia zobowiązana była do ponoszenia na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego, zaopatrującego należące do jej zasobów lokale, stałej opłaty przesyłowej i w tym samym czasie obciążała poszczególnych użytkowników lokali należących do swoich zasobów opłatą z tego tytułu w kwocie 0,56 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

W roku 2007 powodowa spółdzielnia ponosiła koszty związane z wywozem śmieci z pozostających w jej zasobach lokali i z tego tytułu obciążała użytkowników lokali opłatą w kwocie 0,15 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Uchwałą nr 141/67/03/2008, podjętą w dniu 27 marca 2008 r. Rada Nadzorcza powodowej spółdzielni zatwierdziła plan finansowy na rok 2008 zamykający się kwotą 3.222.122 zł.

**Dowód:**

- **plan finansowy na rok 2007 k. 44-45, k. 41 z akt I C 30/12,**
- **deklaracja na podatek od nieruchomości za rok 2007 k. 53-54,**
- **faktury (...), k. 23-36 z akt I C 30/12, k. 48-64 z akt I C 984/12**
- **uchwały k. 40-42, k.46, k. 82, k. 40 z akt I C 30/12, k. 69 z akt I C 984/12**

W § 156 w zw. z § 152 obowiązującego w latach 2007-2009r. u powódki statutu postanowiono, że opłaty z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale powinny być uiszczane do dnia 15 każdego miesiąca.

W latach 2007-2009 u powódki obowiązywał regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali w SM (...) w S.. W przytoczonym regulaminie (§ 3) zdefiniowano pojęcie powierzchni użytkowej lokalu, wskazując, iż jest nią łączna powierzchnia jego pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez spółdzielnię w trakcie odbioru lub w razie jej braku z dokumentacji odtworzeniowej sporządzonej w oparciu o normę PN-70/B- (...). Wskazano jednocześnie, że powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Wskazano jednocześnie, że pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polska Normą odpowiednio do określenia i obliczenia wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

**Dowód:**

- **statut SM (...) w S. k. 84-138,**
- **regulamin z 17.03.2005r. k.47-52,**
- **regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali w SM (...) w S. wraz k. 178-191.**

W okresie od lipca 2007r. do grudnia 2009r. co miesiąc powód obciążał pozwanych opłatą z tytułu korzystania z lokalu użytkowego, położonego w S. przy ul. (...)( poprzednio nr 56c), co dokumentowała doręczanymi im fakturami VAT. Na wskazaną kwotę składały się:

- opłata eksploatacyjna w kwocie 316,21 zł, ustalona jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczasie stawki opłaty w kwocie 2,28 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 22%,

- odpis na poczet funduszu remontowego w kwocie 104,59 zł, ustalona jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczasnie stawki opłaty z tego tytułu w kwocie 0,75 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 22%;
- podatek od nieruchomości w kwocie 210,31 zł, ustalony jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczasnie stawki podatku w kwocie 1,52 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 22% oraz od stycznia 2008 r. kwotę 214,86 zł ustalony jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczasnie stawki podatku w kwocie 1,55 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 22%, a od grudnia 2009 r. kwotę 214,97 zł;
- centralne ogrzewanie (opłata stała przesyłowa) w kwocie 77,30 zł, ustalona jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczasnie stawki opłaty stałej za c.o. w kwocie 0,56 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 22%, a od grudnia 2009 r. kwotę 77,67 zł;
- opłata za wywóz śmieci i odpadów w kwocie 17,05 zł, ustalona jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczasnie stawki powyższej opłaty w kwocie 0,15 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 7% oraz od września 2009 r. kwotę 24,48 zł ustalony jako stała stawka 22,88 powiększona o 7% podatku VAT, a od grudnia 2009 r. kwotę 214,97 zł;

Pozwani nie uiszcili wskazanych należności.

**Dowód:**

- **faktury (...),**
- **pismo z dn. 3.01.2007 r. wraz z potwierdzeniem nadania korespondencji k. 35-36.**
- **uchwały k. 39-42, k.46,**
- **zeznania świadka M. K. (3) k. 279-281,**
- **faktury VAT dot. zakupu energii k. 543-549,**
- **rozliczenie k. 1106-1109.**

Pismem z dnia 1 marca 2010r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 25.795,31 zł tytułem opłat za korzystanie z powyższego lokalu użytkowego w terminie do dnia 19 marca 2010 r. Pozwani nie uczynili zadość żądaniu.

**Dowód:**

- **wezwanie do zapłaty k. 55,**
- **nota odsetkowa k. 56,**
- **potwierdzenie odbioru korespondencji k. 57.**

W dniu 3 czerwca 2007r. A. K. zawarł z D. K. (1) prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą: (...) D. K. (1) umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...). Czynsz ustalony została na kwotę 1.800 zł miesięcznie. Umowa ta została zawarta na czas nieokreślony.

W dniach 11-12 sierpnia 2007 r. podczas ulewnych deszczy doszło do zalania wynajmowanego przez D. K. (1) lokalu użytkowego.

Zalanie to zostało zgłoszone Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. W dniu 16 sierpnia 2007r. przedstawiciele Spółdzielni w obecności przeprowadzili oględziny zalanych pomieszczeń, a z czynności tych sporządzony został protokół. Wskazano w nim m.in.: mokre plamy na ścianach przy posadzce w korytarzu i dwóch pomieszczeniach.

Pomiędzy małżonkami K. a Spółdzielnią powstał spór co do przyczyn zalania. Spółdzielnia wskazywała, że plamy powstały wskutek braku zapewnienia prawidłowej wentylacji, co obciąża użytkowników lokalu. Natomiast w zakresie problemu zalania wodą wypływającą przez kratkę przed wejściem do lokalu (przesączające się z gruntu wody opadowe) Spółdzielnia zajęła stanowisko, iż odpowiedzialnym jest użytkownik lokalu jako wykonawca prac adaptacyjnych z uwagi na popełnienie podczas tych prac błędów.

D. K. (1) zażądał od A. K. zawarcia aneksu do umowy, zmniejszającego wysokość czynszu z 1.800 zł na 1.000 zł z powodu zalewania lokalu. Aneks taki został pomiędzy stronami zawarty, a D. K. (2) uzależnił dalszy czas trwania umowy najmu właśnie od stawki czynszu uważając, że jego wysokość – z uwagi na wyłączenie z użytkowania zalewanego pomieszczenia – nie może być wyższa niż 1.000 zł. Strony ustaliły, że od lipca 2007 r. czynsz będzie stanowiła kwota 1.000 zł.

W początkowym okresie Spółdzielnia pomimo sporu, co do przyczyn zalań reagowała na zgłoszenia.

A. K. zamontował pompkę elektryczną z pływakiem odpompowującej automatycznie wodę w studziencie zgromadzoną powyżej ustalonego dopuszczalnego poziomu, co skutkowało zaprzestaniem zalewania, którego przyczyną były wycieki wody gruntowej i opadowej ze studzienki bezodpływowej przed wejściem do lokalu.

W dalszym czasie A. K. jeszcze wielokrotnie zgłaszał do spółdzielni kolejne zalania. Z upływem czasu Spółdzielnia przestała reagować na zgłoszenia uważając, że wilgoć na ścianach i w lokalu jest konsekwencją nieprawidłowej eksploatacji, w tym odłączenia ogrzewania oc.

#### **Dowód:**

- **protokół k. 156-157,**
- **korespondencja stron k. 158-161, k. 199-200,**
- **zeznania świadka D. K. (1) k. 239-241, k. 707-710,**
- **umowa pośrednictwa k. 152-153,**
- **umowa najmu z 3.06.2007 r. k. 154-155,**
- **zeznania świadka U. O. k. 276-279,**
- **zeznania A. K. k. 282-286, k. 464-467,**

Przyczyną zalewania pomieszczeń lokalu były ulewne deszcze. Do zalania doszło wskutek wycieku wody gruntowej i opadowej ze studzienki bezodpływowej przed wejściem do lokalu. Woda ta przelewając się przez próg drzwi wpływała do korytarza i w niższe miejsca posadzek pokoi tego lokalu. Zalania te ustały po zamontowaniu przez pozwanych pompki elektrycznej z pływakiem odpompowującej automatycznie wodę w studziencie zgromadzoną powyżej ustalonego dopuszczalnego poziomu.

W spornym okresie w lokalu użytkowym, położonym w S. przy ul. (...) występowały zawilgocenia, w tym wokół okien oraz na tarasie /stropodachu/ nad lokalem pozwanych. Izolacja na tarasie wykonana została wadliwie i potem dwukrotnie była naprawiana. Przyczyną zawilgocenia wokół okien nie mogło być niedogrzenie lokalu lub brak skutecznego wentylowania pokoi poprzez korytarz. Sposób odprowadzenia wody deszczowej z powierzchni

posadzki tarasu z kostki betonowej jest prawidłowy. Natomiast wadliwie wykonano warstwy podłogi na tarasie, a w szczególności izolację wodochronną.

Zawilgocenia ścian powstają z powodu nieuszczelnej izolacji przeciwwilgociowej na tarasie nad lokalem. Wadliwa izolacji powoduje przeciekanie przez ścianę wody na zewnętrzną jej stronę pod jej ocieplenie. Woda ta następnie wycieka w otworach okiennych na roletę i po stronie wewnętrznej okna.

Na skutek występowania obecnie grzybów pleśniowych wokół okna jednego z pokoiów od zawilgocenia z tarasu ściany zewnętrznej lokalu niemożliwe jest użytkowanie tylko drugiego pokoju z lewej strony korytarza, gdyż przebywanie w tym pokoju przeznaczonym na tzw. stały pobyt ludzi /powyżej 4 godzin na dobę/ stanowiłoby zagrożenie dla ich higieny i zdrowia, co byłoby niezgodne z art. 5 ust 1 pkt 1 d i pkt 3 ustawy - Prawo Budowlane.

Wszystkie pozostałe pomieszczenia mogą być i są użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.

Obowiązek sprawdzenia wydajności i sprawności wentylacji ciąży na Spółdzielni, która zobowiązana jest do cyklicznego corocznego sprawdzania tych zakresów. Wentylacja w lokalu jest sprawna, choć zamontowana została niezgodnie z warunkami technicznymi poprzez wykonanie podłączenia do kanału garażowego.

Zawilgocenia w lokalu powstały z powodu nieuszczelnej izolacji przeciwwilgociowej na stropie nad lokalem. Świadczy o tym, występowanie wody w otworach termoizolacji ściany zewnętrznej. Okoliczność tę potwierdza również wykonana odkrywka wskazująca, że izolacja ta wykonana została niezgodnie z projektami budowlanymi sporządzonymi dla tych prac budowlanych zarówno w projekcie pierwotnym, jak też i w projekcie zamiennym.

Okna w lokalu zamontowane zostały prawidłowo i nie stanowią przyczyny zawilgocień, wyposażone są w sprawną mikrowentylację. Charakter zawilgocień powstałych w spornym lokalu wyklucza możliwość ich powstania wskutek złej wentylacji, czy też złego ogrzewania.

**Dowód:**

- **pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 473-495,**
- **zdjęcia koperta k. 496,**
- **przekrój pionowy k.601,**
- **ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 603-608,**
- **ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 704-707,**
- **pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 794-796,**
- **ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 840-843,**
- **pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 862-867,**
- **ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 959-961,**
- **zeznania świadka A. Ł. k. 241-243,**
- **zeznania świadka U. O. k. 276-279,**
- **dzienniki budowlane k. 296-455,**
- **pismo z 23.05.2012 r. k. 583-584,**

**- zeznania świadka B. W. k. 655-658.**

Wartość rynkowa lokalu niemieszkalnego z uwzględnieniem powierzchni użytkowej 113,68 m<sup>2</sup> położonego w S. przy ul. (...) wynosi:

- a) przy założeniu standardu niskiego (przed dokonanymi nakładami) w okresie od 1 lipca 2007r. do 31 grudnia 2007r. oraz od 1 stycznia 2008r. do 31 grudnia 2008r. wynosi 1.060 zł miesięcznie, tj. za okres 6 miesięcy 2007r. kwotę 6.360 zł, a za okres 12 miesięcy 2008 r. kwotę 12.270 zł;
- b) przy założeniu standardu po dokonanych nakładach w okresie od 1 czerwca 2009r. do 30 listopada 2009r. wynosi 1.350 zł miesięcznie, tj. łącznie kwotę 8.100 zł.

Przy założeniu, że pomieszczenie wyłączone z wyliczeń co do wartości czynszu najmu z uwagi na wilgoć i zagrzybienie jest zdatne do użytku wartość czynszu najmu stanowiłaby kwota 1.600 zł.

**Dowód:**

**- opinia biegłego sądowego z zakresu (...) k. 1007-1058,**

**- pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu (...) k. 1072-1076,**

Sporny lokal był ubezpieczony przez A. K. do wiosny 2007r. z tytułu zawarcia tej umowy uzyskał on odszkodowania tytułem kosztów naprawy usterek powstałych wskutek zalań. Nie uzyskał jednak odszkodowania w zakresie utraconych korzyści w postaci czynszu najmu.

**Dowód:**

**- zeznania A. K. k. 282-286, k. 464-467.**

Decyzją z dnia 9 października 2012r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. – wskutek wniosku M. i A. K. z 25 maja 2012r. – uznał, że inwestycję budowlaną dotyczącą lokalu użytkowego zlokalizowanego w ciągu garażu podziemnego pomiędzy budynkami przy ul. (...) w S. wykonano z istotnym odstępstwem od zatwierdzonego projektu polegającym m.in. na zmianie powierzchni zabudowy oraz kubatury poprzez powiększenie inwestycji o przedmiotowy lokal użytkowy. (...) nakazał przy tym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wykonanie określonych czynności, mających na celu doprowadzenie wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem.

Decyzją z dnia 29 maja 2014 r. (...) zatwierdził projekt budowlany zamienny garażu podziemnego z lokalem użytkowym zlokalizowanym przy ul. (...) i udzielił pozwolenia na wznowienie robót budowlanych oraz nałożył obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

W aneksie do projektu budowlanego z czerwca 2015 r. wskazano warstwy posadzki nad lokalem inne niż istniały w 2011r.

**Dowód:**

**- decyzja z 9.10.2012 r. k. 646,**

**- pismo z 14.05.2013 r. k. 678-680,**

**- decyzja z 29.05.2014 r. k. 746,**

**- aneks do projektu budowlanego zamiennego k. 808-810,**

**- ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 840-843.**

H. G. posiada uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej do kierowania robotami budowlanymi na budowie obiektów budowlanych z wyjątkiem robót obejmujących skomplikowane instalacje i urządzenia sanitarne oraz instalacje i urządzenia elektryczne.

**Dowód:**

**- uprawnienia budowlane k. 1125.**

**Sąd zważył, co następuje:**

Wytoczone powództwo główne we wszystkich trzech postępowaniach zasługiwało na uwzględnienie w części (w jakiej dotyczyło lokalu o powierzchni 100,57 m<sup>2</sup>), natomiast powództwo wzajemne zasługiwało na uwzględnienie w zdecydowanej części Ponadto oddaleniu podlegały wywiedzione w sprawach IC 1115/10 i IC 30/12 zarzuty potrącenia.

Strona powodowa wskazywała jako podstawę dochodzonego w sprawie roszczenia przepis art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116), stosownie do którego „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”. Oceny prawnej zgłoszonego w sprawie roszczenia należało dokonywać przy uwzględnieniu normy prawnej wyrażonej w przepisie art. 6 ust. 3 cytowanej powyżej ustawy, stosownie do którego „Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali”.

W rozpoznawanej sprawie strony nie wiodły sporu, co do tego, że objęty sporem lokal użytkowy należy do zasobów lokalowych powodowej spółdzielni mieszkaniowej, jak i co do tego, że pozwani dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do tego lokalu. Strona pozwana nie kwestionowała - co do zasady tego, że zobligowana jest do ponoszenia na rzecz powodowej Spółdzielni kosztów związanych z korzystaniem z tego lokalu, przy czym podstawy wskazanego obowiązku upatrywała w umowie, zawartej pomiędzy stronami w dniu 1 października 1998r., nie zaś w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W konsekwencji utrzymywała, że zobowiązana była w spornym okresie ponosić wyodrębnione w pozwie opłaty w wysokości oznaczonej we wskazanej umowie, negując skuteczność obciążania ich tymi opłatami w wysokości wyliczonej przez powoda przy uwzględnieniu stawek opłat ustalonych w drodze uchwał podejmowanych przez statutowe organy powoda. Pozwani kwestionowali w sprawie zarówno wysokość opłaty eksploatacyjnej i z tytułu odpisu na poczet funduszu remontowego, jak i opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz centralnego ogrzewania, a nawet opłaty za wywóz śmieci i odpadów. W pierwszym rzędzie pozwani podnosili, że winni być obciążeni opłatami w wysokości oznaczonej w powołanej powyżej umowie. W dalszej kolejności negowali wyliczenia powódki także w takim zakresie, w jakim obejmowały podwyższenie każdej z tych opłat o podatek VAT. Pozwani kwestionowali także wyliczenia powódki podnosząc, że przyjęła do ich ustalenia zawyżoną powierzchnię spornego lokalu, jak i nie uwzględniła potrzeby zaliczenia na poczet powierzchni użytkowej lokalu jedynie 50% faktycznej powierzchni części pomieszczeń w lokalu o wysokości w świetle poniżej 2,20 m. Pozwani kwestionowali, aby z uwagi na to, że nie korzystają w celu ogrzewania lokalu z zainstalowanej w lokalu sieci centralnego ogrzewania (zawory zasilające instalacje są zakręcone i zaplombowane) byli zobowiązani do ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek opłat. Strona powodowa z kolei – jak wskazano powyżej – podstawy żądania upatrywała w przepisach ustawy, podkreślając, że w sposób prawidłowy obciążyła pozwanych opłatami z tytułu korzystania ze spornego lokalu. Podkreślała przy tym, że pomimo tego, że pozwani ogrzewają lokal przy wykorzystaniu alternatywnego źródła energii cieplnej (ogrzewanie elektryczne), to w ich lokalu w dalszym ciągu zlokalizowana jest instalacja centralnego ogrzewania, co uzasadnia obciążanie pozwanych częścią (proporcjonalnie do powierzchni lokalu) obciążającej zasoby lokalowe spółdzielni stałej opłaty przesyłowej ponoszonej na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego.



Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w głównej mierze w oparciu o ujawnione w sprawie dowody z dokumentów, autentyczności i mocy dowodowej, których nie negowała żadna ze stron, jak również w oparciu o dowody z opinii biegłych sądowych z zakresu budownictwa (...) i z zakresu (...), które Sąd ocenił jako całkowicie przekonujące (o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia). Przy czym dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości Sąd uwzględnił jedynie posiłkowo, celem ustalenia wysokości należnego pozwanym odszkodowania poprzez potwierdzenie, że umówiona pomiędzy pozwanymi a najemcą lokalu stawka czynszu (ustalona na kwotę 1.800 zł) nie stanowiła wartości zawyżonej w świetle cen rynkowych.

Dokonując prawnej oceny zgłoszonego w sprawie roszczenia Sąd doszedł do przekonania, że źródła obowiązku pozwanym do ponoszenia na rzecz powoda dochodzonych pozwem należności należy poszukiwać w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 4 ust. 1<sup>1</sup>). Ewentualne umowne uzgodnienia stron sporu w zakresie wysokości obciążeń związanych z korzystaniem z tego lokalu, a wynikające z umowy z dnia 1 października 1998 r. – zdaniem Sądu – należy kwalifikować, co najwyżej jako sprecyzowanie obowiązków ustawowych zobowiązanego w zakresie wysokości obciążających go opłat w dacie zawarcia umowy. Przepis art. 4 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. dodany nowelizacją z dnia 3 czerwca 2005 r. i zmieniony nowelizacją z dnia 14 czerwca 2007 r. nałożył na niebędące członkami osoby dysponujące własnościowymi prawami do lokali (jak w niniejszej sprawie) takie same obowiązki w zakresie uiszczania spółdzielni opłat związanych z posiadaniem tych praw, jakie przepis art. 4 ust. 1 u.s.m. nałożył na członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Osoby dysponujące własnościowymi prawami, które nie są członkami spółdzielni zostały więc obciążone - oprócz obowiązków pokrywania odpowiedniej części wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, w której obrębie znajduje się używany przez te osoby lokal - także obowiązkiem pokrywania odpowiedniej części wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących w całości mienie spółdzielni (a do dnia 31 lipca 2007 r. miały także obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu zobowiązań spółdzielni z innych tytułów). Nie zostały jedynie obciążone obowiązkiem uczestniczenia w pokrywaniu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje pojęcia „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, czy też z nieruchomościami 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 wchodziły będą 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 nie są tożsame ze wszystkimi kosztami funkcjonowania administracji spółdzielni). W tym miejscu wymaga podkreślenia, że opisane obowiązki w zakresie wnoszenia opłat (przewidziane przepisami art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> u.s.m.) dotyczą zarówno lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych. Co przy tym istotne opłaty te powinny odpowiadać ponoszonym przez spółdzielnię kosztom utrzymania zasobu lokalowego spółdzielni. Sąd w pełni podziela zapatrywanie wyrażone w judykaturze Sądu Najwyższego, co do tego, że w spółdzielniach mieszkaniowych opłaty eksploatacyjne za lokale użytkowe, tak samo jak za mieszkalne, powinny odpowiadać rzeczywistym kosztom ich utrzymania (tak też: Sąd Najwyższy w wyroku z dn. 15.01.2007 r., III CSK 439/2006, LexPolonica nr 1192703).

Uwzględniając powyższe nie sposób było zaakceptować trafności wyводу strony pozwanej, co do tego, aby strona pozwana była zobowiązana wobec powódki do ponoszenia obciążających ją opłat za korzystanie z objętego sporem lokalu przy uwzględnieniu stawek opłat określonych umownie. Strona pozwana zdaje się nie dostrzegać, że pomiędzy datą zawarcia umowy, a okresem objętym sporem upłynęło około 10 lat, co przy uwzględnieniu zwykłych procesów inflacyjnych doprowadziło do sytuacji, w której określone w umowie stawki opłat za korzystanie z lokalu użytkowego bez wątpienia nie odpowiadały w okresie objętym pozwem rzeczywistym kosztom jego utrzymania, co wymagało ich podwyższenia. Niezależnie od powyższego wymaga zaznaczenia, że w umowie z dnia 1 października 1998 r.

strony w sposób niebudzący wątpliwości interpretacyjnych zastrzegły możliwość obciążenia pozwanych wyższymi stawkami określonych umownie opłat, wprowadzonych w drodze uchwały organów spółdzielni. W tym stanie rzeczy za pozbawione jakiejkolwiek podstawy należało ocenić stanowisko pozwanych, co do tego, że są zobligowani do ponoszenia na rzecz powódki wyłącznie opłat w kwotach określonych umownie.

Wymaga zaznaczenia, że statutowo uprawnione organy powoda uchwały w roku 2005 r. podwyższenie opłaty na poczet funduszu remontowego do kwoty 0,75 zł netto powierzchni użytkowej lokalu użytkowego za 1m<sup>2</sup>, która pozostała na niezmienionym poziomie aż do grudnia 2009 r. Nadto wskazane organy uchwały wysokość opłaty eksploatacyjnej do kwoty 2,28 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, które odpowiadały rzeczywistym kosztom utrzymania tego lokalu. Zdaniem Sądu statutowe organy spółdzielni skalkulowały wysokość powyższych opłat stosownie do obowiązującego u powódki regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali, przy uwzględnieniu rzeczywistych kosztów utrzymania jej zasobów lokalowych (w tym spornego lokalu użytkowego).

W oparciu o ujawnione w sprawie dowody z dokumentów Sąd ustalił, że w styczniu 2008 r. spółdzielnia zobligowana była do zapłaty podatku od nieruchomości (w tym lokalu użytkowego pozwanych) przy uwzględnieniu stawki w wysokości 18,24 zł za 1 m<sup>2</sup> rocznie (1,52 zł miesięcznie), natomiast w okresie od lutego do grudnia 2008 r. do uiszczenia podatku od nieruchomości przy uwzględnieniu stawki 18,59 zł netto rocznie za 1 m<sup>2</sup>, tj. 1,55 zł za 1 m<sup>2</sup>, co uzasadniało obciążenie lokalu pozwanych opłatami z tego tytułu według stawek w przytoczonych kwotach. W tym samym czasie obowiązywały wyższe, niż w dacie zawarcia umowy koszty wywozu nieczystości z zasobów lokalowych powódki, co uzasadniało skalkulowanie opłaty z tym związanej, a obciążającej lokal pozwanych stawką 0,15 zł netto za 1 m<sup>2</sup>.

Przeciwko twierdzeniom pozwanych jakoby mieli oni uiszczać opłaty zgodnie z ustaleniami umownymi z całkowitym pominięciem uchwał zaznaczyć należy, że pozwani mieli możliwości i podstawy prawne do zaskarżania uchwał powodowej Spółdzielni. W tym art. 4 ust. 8 u.s.m. stanowi, że członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat zależnych od spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej. Pozwani jednakże posiadali legitymację do wystąpienia na drogę sądową, celem weryfikacji zasadności podniesienia przez Spółdzielnię opłat, z którego to prawa nie skorzystali, przy czym nie wyjaśnili przyczyn tego zaniechania. Skoro zatem pozwani mieli realną i prawną możliwość zaskarżania poszczególnych uchwał - poprzez wytaczanie procesów sądowych, w toku których to powódka musiałaby wykazać zasadność podwyższenia poszczególnych opłat, w tym w szczególności, że ich nowa wysokość odpowiada rzeczywistym kosztom utrzymania spółdzielczego zasobu lokalowego - z czego jednakże nie korzystali, to uchwalona wysokość opłat, wykazana przez powódkę w pozwie i załączonych do niego dokumentach, w oparciu o którą doszło do wyliczenia należności przysługującej od pozwanych, odpowiadała w ocenie Sądu rzeczywistym kosztom utrzymania owego spółdzielczego zasobu lokalowego.

W dalszej kolejności za bezzasadne Sąd uznał twierdzenia pozwanych wskazujących, iż powódka w sposób nieuzasadniony obciążała ich opłatami z tytułu centralnego ogrzewania. W sprawie strony nie wiodły sporu, co do tego, że pozwani nie ogrzewali w tym okresie lokalu przy wykorzystaniu energii cieplnej, pochodzącej z instalacji centralnego ogrzewania. Pozwani nie negowali wszakże tego, że instalacja c.o., stanowiąca część instalacji, doprowadzającej czynnik cieplny do zasobów lokalowych powódki (także innych niż lokal pozwanych), a niezbędna dla ewentualnego wznowienia dostaw ciepła do tego lokalu, w dalszym ciągu jest w tym lokalu posadowiona. Co kluczowe powódka w związku z koniecznością utrzymania dostaw ciepła do swoich zasobów lokalowych (także innych niż lokal pozwanych) jest względem przedsiębiorstwa energetycznego zobowiązana nie tylko do zapłaty za dostarczony czynnik cieplny, ale i do zapłaty tzw. stałej opłaty przesyłowej, która bez jakichkolwiek wątpliwości jest ponoszona w związku z potrzebą utrzymania jej zasobów lokalowych w należyтым stanie, a zatem winna być traktowana jako koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni. Poza sporem jest okoliczność, że w 2004 r., a zatem jeszcze przed okresem, którego dotyczy żądanie powoda, tj., przed czerwcem 2007r. dokonano zamknięcia zaworów zasilających lokal pozwanych. Dlatego też, powódka nie naliczała opłat za zużycie energii cieplnej, a jedynie opłatę stałą tytułem

usług przesyłowych. Zamknięcie tychże zaworów nie mogło w ocenie Sądu spowodować przerwania na powoda obowiązku uiszczania opłaty stałej za usługi przesyłowe tylko dlatego, że pozwani zdecydowali się ogrzewać lokal za pomocą pieców elektrycznych. Za samo utrzymywanie możliwości dostarczania usług przesyłowych pobierana jest opłata stała. Lokal pozwanych nie został odcięty od sieci ciepłowniczej i w dalszym ciągu jest podłączony do ogólnej sieci ciepłowniczej, a istniejąca w lokalu instalacja grzewcza jest jej elementem. Nie istnieją żadne przeciwwskazania, aby w każdej chwili przywrócić ogrzewanie z sieci ogólnej. Zamknięcie zaworów w lokalu ozwanych nie zmniejsza wysokości stałego składnika opłat, stąd też powód zobligowany jest uwzględniać ten składnik opłat przy kalkulacji opłat obciążających pozwanych.

W tym stanie rzeczy brak jest argumentów, które dawałyby podstawę do odstąpienia od obciążania pozwanych częścią tej opłaty, jako że stanowi ona w istocie koszt utrzymania mienia spółdzielni, o jakim mowa w art. 4 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m.

Rozważenia w dalszej kolejności wymagało stanowisko strony pozwanej, co do tego, że przyjęta przez powódkę do naliczenia obciążających pozwanych opłat powierzchnia użytkowa objętego sporem lokalu jest w istocie niższa.

W tym zakresie za zasadne Sąd uznał ustalenie wielkości powierzchni zgodnie z opinią techniczną stanowiącą podstawę do wydania zaświadczenia o samodzielności dla spornego lokalu. Zauważyć bowiem należało, że w dniu 12 lipca 2013r. Prezydent Miasta S. wydał na wniosek pozwanych zaświadczenie, stwierdzające, że lokal użytkowy, położony w S. przy ul. (...) spełnia wymagania samodzielnych lokali w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Integralną część tego zaświadczenia stanowiła opinia techniczna oraz rzut lokalu użytkowego określający jego powierzchnię na 100,57 m<sup>2</sup>. Ten właśnie dokument w ocenie Sądu stanowić powinien podstawę do dokonywania ustaleń w zakresie powierzchni. Stąd też w toku niniejszego postępowania dokonując ustaleń w zakresie należnych powódce opłat z tytułu korzystania z objętego sporem lokalu (także w zakresie ustalenia należnego podatku od nieruchomości) uwzględniono powierzchnię lokalu na 100,57 m<sup>2</sup>.

Sąd uznał w dalszej kolejności, że powód w sposób niewadliwy podwyższył obciążające pozwanych opłaty z tytułu eksploatacji, odpisu na poczet funduszu remontowego, podatku od nieruchomości, opłaty za centralne ogrzewanie oraz opłaty za wywóz śmieci podatkiem VAT według stawek przyjętych w złożonych do akt faktur VAT (22% za wyjątkiem opłaty za wywóz śmieci, gdzie naliczyła prawidłowo podatek VAT wg stawki 7% - art. 41 ust. 2 ustawy od towarów i usług – załącznik nr 3 do ustawy). Dokonując takiej oceny Sąd miał na względzie unormowanie art. 4 ust. 4 u.s.m. pozwani jako osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Opłaty te przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach, tj. na koszty gospodarki mieszkaniowej, przy czym różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Powinność ponoszenia ww. płatności przez podmioty wymienione w art. 4 ust. 1 związana jest z wynikającym z art. 1 ust. 3 u.s.m. obowiązkiem spółdzielni mieszkaniowych zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie samej spółdzielni lub mienie członków spółdzielni nabyte na podstawie u.s.m. Przepis ten czyni ze spółdzielni mieszkaniowej instytucjonalnego zarządcę nieruchomości, który zarządza nieruchomościami swoimi i swoich członków; może także zarządzać innymi nieruchomościami o dowolnych funkcjach na mocy umowy zawartej z ich właścicielami. Działalność spółdzielni mieszkaniowej w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków jest obligatoryjną działalnością gospodarczą takiej spółdzielni. W różnych sprawach dotyczących takiego zarządu spółdzielnia jest więc traktowana jak przedsiębiorca. Obowiązki w zakresie wnoszenia dotyczą zarówno lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych. Stanowią w istocie zapłatę za czynności spółdzielni w zakresie zarządzania. Opłaty te powinny odpowiadać ponoszonym kosztom. W u.s.m. brak przepisów wyjaśniających, jak konkretnie to uczestniczenie członków, właścicieli lokali, osób niebędących członkami, a którym przysługuje

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w kosztach eksploatacji i utrzymania lokali i nieruchomości miałyby wyglądać, jest za to przepis art. 27 ust. 1 u.s.m. odsyłający do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej jako u.w.l.) w sprawach dotyczących własności lokali, które nie są uregulowane w u.s.m. Biorąc pod uwagę zasadę samodzielności finansowej spółdzielni mieszkaniowej oraz, że opłaty związane z pokrywaniem kosztów eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących odrębną własność i nieruchomości wspólnej mają być takie same, jak w świetle u.w.l. (art. 13 ust. 1 i 14 ust. 1) uznać należy, że w skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wchodziły będą m.in. koszty usług dostarczanych do nieruchomości, koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów, koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów i chodników. W świetle postanowień ustawy o VAT czynności spółdzielni wynikające z obowiązku zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków (art. 1 ust. 3 u.s.m.), za które uiszczane są opłaty wymienione w art. 4 stanowią odpłatne świadczenie usług, w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy o VAT, podlegające co do zasady opodatkowaniu tym podatkiem. W zakresie usług związanych z wykonywaniem obowiązku zarządzania przez spółdzielnię nieruchomościami mieszczą się również czynności związane z bieżącą konserwacją, naprawami i remontami. Czynności spółdzielni wykonywane na rzecz członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, członków spółdzielni będących właścicielami lokali użytkowych lub na rzecz właścicieli lokali użytkowych niebędących członkami spółdzielni, lub osób nie będących członkami spółdzielni, a którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, za które są pobierane opłaty, zgodnie z art. 4 u.s.m. opodatkowane są zatem podatkiem od towarów i usług, co znajduje odzwierciedlenie w wystawianych fakturach. Podatek ten jest elementem wpływającym na wysokość tych opłat, gdyż ekonomiczny koszt podatku VAT ponosi ostateczny konsument usług.

Podnieść przy tym należy, że czynności spółdzielni wynikające z zarządu stanowią tzw. świadczenia złożone, na które składają się różne czynności, mające doprowadzić do określonego efektu gospodarczego. Przy czynnościach o charakterze kompleksowym, ustalając właściwą stawkę podatku od towarów i usług, należy przyjmować jednolitą stawkę dla całego kompleksu czynności, biorąc pod uwagę charakter czynności podstawowej. Nie rozdziela się zatem świadczeń w zakresie zarządu na poszczególne czynności dla ustalenia stawki podatku. Fakt, że art. 6 ust. 3 u.s.m. nakłada na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek utworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych nie oznacza, że ta część opłat eksploatacyjnych przekształca się w zapłatę za odrębne świadczenie, czy zaliczkę na poczet robót remontowych. Tworzenie funduszu jest przejawem gospodarki finansowej spółdzielni - fundusz remontowy powstaje z odpisów na ten fundusz obciążając koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. To, że obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oznacza jedynie, że odpisy na fundusz stanowią jeden z elementów kalkulacyjnych opłat eksploatacyjnych, a nie zapłatę za odrębne od czynności spółdzielni zarządzania nieruchomościami, usługi. Nie zmienia powyższego charakteru odpisów na fundusz remontowy fakt, że odpisy te wykazywane są na fakturach wystawianych przez spółdzielnie jako osobna pozycja. Spółdzielnia obowiązana jest bowiem przedstawić kalkulację wysokości opłat eksploatacyjnych i może to czynić także przez wykazanie elementów kalkulacyjnych na fakturach przy zastosowaniu stawki właściwej dla usługi kompleksowej złożonej z tych elementów. Nie oznacza to jednak, że opodatkowane zostają wpłaty na fundusz remontowy. Przedmiotem opodatkowania są czynności spółdzielni stanowiące odpłatne świadczenie usług, z tytułu których właściciele lokali - członkowie spółdzielni uiszczają opłaty wymienione w art. 4 ust. 2 u.s.m.

W tym stanie rzeczy powód zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi miała obowiązek podwyższyć obciążające pozwanego opłaty z tytułu eksploatacji lokalu użytkowego, odpisu na poczet funduszu remontowego, podatku od nieruchomości, opłaty za centralne ogrzewanie oraz opłaty za wywóz śmieci podatkiem VAT według stawek przyjętych w złożonych do akt faktur VAT( 22% za wyjątkiem opłaty za wywóz śmieci, gdzie naliczyła prawidłowo podatek VAT wg. stawki 7% - art. 41 ust. 2 ustawy od towarów i usług. Obowiązek taki wynika z normy zawartej w art. 43 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2004r. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od towarów i usług oraz ustawy o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz. U. z 2007r. Nr 192, poz. 1382), stosownie do którego „zwalnia się od podatku czynności dokonywane na rzecz członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa

do lokali mieszkalnych, członków spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych lub na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami spółdzielni, za które są pobierane opłaty zgodnie z art. 4 ust. 1, 2, 3, 4 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych". Jak wynika z powyższego ustawodawca nie wymienił w przytoczonym katalogu czynności wykonywanych na rzecz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, co daje podstawę do przyjęcia, że podlegają one opodatkowaniem podatkiem od towarów i usług.

Uwzględniając dotychczasowe rozważania i rozważając zasadność żądania powódki wywiedzonego w sprawie I C 1115/10 Sąd ustalił, że obciążająca pozwanych opłata z tytułu korzystania z objętego sporem lokalu użytkowego winna wynosić **za okres od lipca do grudnia 2007 r.** (6 miesięcy) łącznie **kwotę 3.910,74 zł** (6 x 651,79 zł). Strona powodowa dokonała kapitalizacji odsetek ustawowych od nieuiszczonych w terminie do dnia 15 dnia każdego miesiąca opłat za każdy miesiąc w okresie od lipca do grudnia 2007 r. na dzień 10 czerwca 2010r. Wysokość skapitalizowanych odsetek miesięcznych przy uwzględnieniu terminu zapłaty należności oraz daty kapitalizacji oraz obowiązujących w okresie pomiędzy datą wymagalności roszczenia, a datą kapitalizacji stawek odsetek ustawowych wyniosła:

- 232,22 zł – opłata za fakturę z 2.07.2007 r.
- 225,85 zł – opłata za fakturę z 01.08.2007 r.
- 219,28 zł – opłata za fakturę z 03.09.2007 r.
- 213,53 zł – opłata za fakturę z 01.10.2007 r.
- 206,35 zł – opłata za fakturę z 05.11.2007 r.
- 200,39 zł – opłata za fakturę z 03.12.2007 r. czyli 1.297,62 zł ( k.1106-1109)

Łączną kwotę należności za okres od lipca do grudnia 2007r. wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień 10 czerwca 2010r. należało zatem ustalić na kwotę **5.208,36 zł**, o czym orzeczono w punkcie pierwszym wyroku, oddalając w punkcie drugim powództwo co do pozostałej części dotyczącej powierzchni powyżej 100,57 m<sup>2</sup>.

Rozstrzygając w zakresie **żądania powódki wywiedzonego w sprawie I C 30/12 za okres od sierpnia do grudnia 2008 r.** Sąd uznał natomiast, że obciążająca pozwanych opłata z tytułu korzystania z objętego sporem lokalu użytkowego winna wynosić (5 miesięcy) łącznie **kwotę 3.229,05 zł** (5 x 645,81 zł). Strona powodowa dokonała kapitalizacji odsetek ustawowych od nieuiszczonych w terminie do dnia 15 dnia każdego miesiąca opłat za każdy miesiąc w okresie od sierpnia do grudnia 2008 r. na dzień 29 lipca 2011r. Wysokość skapitalizowanych odsetek miesięcznych przy uwzględnieniu terminu zapłaty należności oraz daty kapitalizacji oraz obowiązujących w okresie pomiędzy datą wymagalności roszczenia, a datą kapitalizacji stawek odsetek ustawowych wyniosła:

- 243,72 zł – opłata za fakturę z 01.08.2008 r.
- 237,62 zł – opłata za fakturę z 01.09.2008 r.
- 230,50 zł – opłata za fakturę z 01.10.2008 r.
- 225,00 zł – opłata za fakturę z 03.11.2008 r.
- 219,20 zł – opłata za fakturę z 01.12.2008 r. czyli 1.156,04 zł( k.1106-1109)

Łączną kwotę należności za okres od sierpnia do grudnia 2008r. wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień 29 lipca 2011r. należało zatem ustalić na kwotę **4.385,09 zł**, o czym orzeczono w punkcie siódmym wyroku, oddalając w punkcie ósmym powództwo co do pozostałej części dotyczącej powierzchni powyżej 100,57 m<sup>2</sup>.

Rozstrzygając natomiast w zakresie **żądania powódki wywiedzionego w sprawie I C 984/12 za okres od kwietnia do grudnia 2009 r.** Sąd uznał natomiast, że obciążająca pozwanych opłata z tytułu korzystania z objętego sporem lokalu użytkowego winna wynosić (9 miesięcy) łącznie kwotę **5.848,33** ( $/5 \times 645,81 \text{ zł} / + /4 \times 654,82 \text{ zł}/$ ). Strona powodowa dokonała kapitalizacji odsetek ustawowych od nieuiszczonych w terminie do dnia 15 dnia każdego miesiąca opłat za każdy miesiąc w okresie od kwietnia do grudnia 2009 r. na dzień 31 marca 2012r. Wysokość skapitalizowanych odsetek miesięcznych przy uwzględnieniu terminu zapłaty należności oraz daty kapitalizacji oraz obowiązujących w okresie pomiędzy datą wymagalności roszczenia, a datą kapitalizacji stawek odsetek ustawowych wyniosła:

- 248,65 zł – opłata za fakturę z 01.04.2009 r.
- 241,06 zł – opłata za fakturę z 04.05.2009 r.
- 234,61 zł – opłata za fakturę z 01.06.2009 r.
- 227,71 zł – opłata za fakturę z 01.07.2009 r.
- 220,58 zł – opłata za fakturę z 03.08.2009 r.
- 216,43 zł – opłata za fakturę z 01.09.2009 r.
- 209,43 zł – opłata za fakturę z 01.10.2009 r.
- 201,97 zł – opłata za fakturę z 02.11.2009 r.
- 184,33 zł – opłata za fakturę z 01.12.2009 r. czyli 1.984,77 zł( k.1106-1109)

Łączną kwotę należności za okres od kwietnia do grudnia 2009 r. wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień 31 marca 2012 r. należało zatem ustalić na kwotę **7.833,10 zł**, o czym orzeczono w punkcie trzynastym wyroku, oddalając powództwo w punkcie czternastym co do pozostałej części dotyczącej powierzchni powyżej 100,57 m<sup>2</sup>.

W dalszej kolejności, po ustaleniu wysokości należności przysługujących powódce od pozwanych, Sąd musiał rozważyć **zasadność zarzutu potrącenia wywiedzionego przez pozwanych w sprawach I C 1115/10 (lipiec-grudzień 2007 r.) i I C 30/12 ( od stycznia do maja 2009r.).**

Powołując się na treść art. 498 k.c. oraz orzecznictwo Sądu Najwyższego (uzasadnienie wyroku z 18 kwietnia 2000 r., III CKN 720/98, LEX nr 51368 i uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 listopada 2010 r., VI ACA 364/10, Gazeta Prawna (...)) należało dostrzec, że dla wywołania skutku potrącenia konieczne jest jednoczesne zaistnienie następujących przesłanek: wzajemność wierzytelności, jednorodzaowość wierzytelności, ich wymagalność oraz zaskarżalność. Zarzut nieistnienia zobowiązania wynikający z oświadczenia o potrąceniu wymaga dokładnego określenia wierzytelności, jej wysokości, wykazania jej istnienia oraz wyrażenia woli potrącenia w celu wzajemnego umorzenia skonkretyzowanych wierzytelności. Natomiast przez wymagalność wierzytelności rozumie się stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności, a dłużnik jest obowiązany spełnić świadczenie. Jest to stan potencjalny, o charakterze obiektywnym, którego początek następuje od chwili, w której wierzytelność zostaje uaktywniona. Wówczas też następuje początek biegu przedawnienia i dopuszczalności potrącenia (wyrok Sądu Najwyższego z 18 stycznia 2008 r., V CSK 367/07, LEX nr 371387).

W niniejszej sprawie pozwani przedstawili w sprawach I C 1115/10 i I C 30/12 do potrącenia z roszczeniem powódki dwa roszczenia odszkodowawcze wywodzące się z odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.): z tytułu utraconych pożytków za okres od lipca do grudnia 2007 r. (I C 1115/10) oraz od stycznia do maja 2009 r. (I C 30/12). Powyższe zaś zobligowało Sąd do dokonania ustalenia w zakresie wymagalności tych żądań na dzień złożenia oświadczeń o potrąceniu. Na ogół wymagalność powstaje z chwilą nadejścia terminu spełnienia świadczenia, który może być określony w ustawie bądź oznaczony przez czynność prawną albo wynikać z właściwości zobowiązania. W niniejszej

sprawie mamy do czynienia z żądaniem odszkodowawczym, a zatem żądaniem bezterminowym. Jeżeli termin spełnienia świadczenia nie został oznaczony, powinno być ono spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania zobowiązania (art. 455 k.c.), chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. W niniejszej sprawie nie zostało wykazane, aby zarzut potrącenia poprzedzony został wezwaniem o zapłatę. Pozwani bowiem swoje zarzuty potrącenia wywiedli dopiero w toku niniejszych postępowań niejako w odpowiedzi na żądania zapłaty powódki. Przy czym swoje żądanie o zwrot utraconych pożytków częściowo złożyli w dwóch pozwach wzajemnych, a częściowo wywodząc zarzuty potrącenia. Wszystkie te żądania były tożsame w zakresie wysokości za miesiąc oraz podstawy faktycznej, tj. wywiedzione zostały w zakresie utraconych pożytków za najem spornego lokalu, przy czym jako podstawę do obliczeń przyjęli różnicę pomiędzy wysokością czynszu ustalonego w umowie z najemcą a wysokością czynszu jaki faktycznie otrzymywali z uwagi na wady w postaci zalewania pomieszczeń (800 zł). Ponieważ jednak żądania te złożone zostały w odmienny sposób, tj. w pozwie wzajemnym oraz w drodze zarzutu potrącenia należało odnieść się do nich w sposób odrębny.

Oceniając skuteczność zarzutów potrącenia Sąd uwzględniając powyższe wywody musiał zatem dokonać oceny, czy na dzień ich złożenia roszczenie odszkodowawcze pozwanych spełniało opisaną powyżej przesłankę wymagalności. Niewątpliwie żądanie pozwanych oparte o treść art. 471 k.c. jest roszczeniem bezterminowym, a zatem powinno zostać spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania zobowiązania (art. 455 k.c.). Pozwani jednakże nie przedłożyli w niniejszej sprawie żadnego wezwania do zapłaty, przy tym nie wskazali nawet, aby kiedykolwiek przed wniesieniem zarzutu potrącenia wezwania takie do powoda kierowali. Z uwagi na okoliczność, że żądania dotyczące zarzutu potrącenia odnosiły się do roszczeń bezterminowych Sąd uznał, iż wcześniejsze wezwania o zapłatę stanowiły bezpośredni i niezbędny warunek skutecznego złożenia zarzutów potrącenia. Brak takich wezwań o zapłatę musiał natomiast skutkować uznaniem, że na dzień złożenia oświadczenia o potrąceniu roszczenia te były niewymagalne. W tym zakresie Sąd w całości podziela pogląd Sądu Najwyższego (wyrok z 18 stycznia 2008 r., sygn. V CSK 367/07), że: przez wymagalność należy rozumieć stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. Jest to stan potencjalny, o charakterze obiektywnym, którego początek następuje od chwili, w której wierzytelność zostaje uaktywniona. Wówczas też następuje początek biegu przedawnienia i dopuszczalności potrącenia (art. 498 § 1 k.c.).

Reasumując wierzytelności przedstawione przez pozwanych w sformułowanych przez nich w postępowaniach (oznaczonych sygn. akt I C 1115/10 i I C 30/12) w chwili ich złożenia nie były wymagalne. Niewątpliwie, aby oświadczenie o potrąceniu wywołało w ogóle skutki, w tym miało moc wsteczną przewidzianą w art. 499 k.c. muszą być najpierw spełnione warunki z art. 498 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 7 listopada 2013 r., I ACa 476/13). Skoro zatem w swoich oświadczeniach o potrąceniu pozwani dokonywali potrąceń niewymagalnych uznać należało, że oświadczenia te, jako niespełniające wymogów z art. 498 § 1 k.c. nie mogły wywołać skutku unormowanego w art. 498 § 2 k.c. w postaci umorzenia do wysokości wierzytelności niższej. Zatem zarzut ten jako nieskuteczny nie mógł wywołać zamierzonego przez pozwanych skutku. Wierzytelność powódki przysługująca względem pozwanych nie mogła zatem zostać pomniejszona.

Stąd też Sąd orzekając w punktach I, VII i XIII zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwoty w wyżej opisanych wysokościach, a w punktach II, VIII i XIV oddalił żądanie w zakresie w jakim odnosiło się ono do powierzchni wyższej niż 100,57 m<sup>2</sup>.

W dalszej kolejności przedmiotem rozważań Sąd uczynił zasadność **żądań pozwanych zawartych w ich powództwach wzajemnych wywiedzionych o zapłatę odszkodowania w zakresie utraconych pożytków**, tj. w sprawie I C 1115/10 co do utraconych pożytków za okres od stycznia do grudnia 2008 r. w łącznej kwocie 9.600 zł (12 x 800 zł), a w sprawie I C 30/12 za okres od czerwca do listopada 2009 r. w łącznej kwocie 4.800 zł (6 x 800 zł).

Podstawę prawną żądania pozwu wzajemnego stanowił art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Powyższa regulacja prawna wprowadza następujące przesłanki odpowiedzialności kontraktowej: powstanie szkody, zawinione działanie lub zaniechanie dłużnika, adekwatny związek przyczynowy pomiędzy działaniem (zaniechaniem) a szkodą. Zważyć jednak trzeba, iż konstrukcja omawianego przepisu wskazuje, iż poszkodowany ma obowiązek udowodnić jedynie fakt zaistnienia szkody oraz związek przyczynowy między działaniem, a szkodą, Natomiast to na sprawcy szkody spoczywa obowiązek udowodnienia, że szkoda powstała na skutek okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Nienależyte wykonanie zobowiązania ma miejsce wówczas, gdy świadczenie zostało spełnione i zachodzi rozbieżność między, przewidywanym w treści zobowiązania, zaspokojeniem, a tym rzeczywiście uzyskanym. Dla stwierdzenia owej różnicy istotne znaczenie ma art. 354 § 1 k.c., zgodnie z którym dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Z kolei w myśl art. 354 § 2 k.c. w taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel. W przypadku świadczenia rzeczy indywidualnie oznaczonej, wierzyciel ma prawo domagać się świadczenia rzeczy posiadającej zapewniane właściwości. W przypadku zobowiązań „czynienia”, ocena jakości dokonywana być musi z punktu widzenia wierzyciela - świadczenie winno być realizowane uwzględniając interes wierzyciela i konkretne okoliczności na co wskazuje art. 354 § 1 k.c.

Niewątpliwie łączące strony umowa z dnia 1 października 1998 r. jest umową wzajemną, w której na powódce spoczywał obowiązek oddania lokalu w stanie zgodnym z jego opisem z dnia zawarcia umowy i przekazania lokalu do eksploatacji, zaś pozwani zobowiązani byli do jego użytkowania i eksploatacji jak też ponoszenia opłat zgodnie z ustaleniami umownymi oraz obowiązującymi przepisami.

W toku niniejszych postępowań pozwani w swoich pozwach wzajemnych wywodzili, że wskutek ciągłych zalań spornych pomieszczeń musieli zmniejszyć wysokość czynszu najmu z kwoty 1.800 zł na kwotę 1.000 zł. Powołali się przy tym na treść opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, który wysokość czynszu najmu wszystkich pomieszczeń (włącznie z wyłączonym pokojem z uwagi na jego stan wynikający z zalań) wskazał kwotę 1.600 zł, a zatem kwotę w niewielkim tylko stopniu odbiegającą od czynszu najmu, na jaki umówili się pozwani ze swoim najemcą.

Natomiast powód celem podważenia trafności wywodów pozwanych oraz zasadności ich żądań wskazywał, że stan nieruchomości jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności. Wywodził ponadto, że odpowiedzialność taką w całości ponoszą pozwani. Wskazywał przy tym na następujące przyczyny powstawania zawilgoceń w lokalu: nieprawidłowa wentylacja (samowolne podłączenie się przez pozwanych do systemu wentylacji mechanicznej garaży), nieregularne ogrzewanie i nie zapewnienia dopływu odpowiedniej ilości powietrza (ciągle zamknięte okna). Odnosząc się natomiast do okoliczności podmywania lokalu powódka wskazała, że w ramach przeprowadzanej samodzielnie adaptacji lokalu zadaniem pozwanych było również wykonanie właściwego zabezpieczenia przed napływem wód gruntowych i podmakaniem. Dodawała przy tym, że inne (sąsiadujące) lokale takich problemów nie mają. Powód ponadto kwestionował żądania pozwanych. co do wysokości wskazując, iż umowa najmu mogła być w każdej chwili modyfikowana, także co do wysokości czynszu, a najemca nigdy właściwie nie zapłacił pierwotnie ustalonej na 1.800 zł kwoty.

Decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia o istnieniu wad i ich przyczynach, w tym podmiotach za nie odpowiedzialnych miała opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa H. G.. Biegły w zakresie zleconych jemu czynności, wypowiadał się w sprawie kilkakrotnie (pisemnie i ustnie). Przy czym w swoich kolejnych opiniach w ocenie Sądu w sposób jasny, logiczny, rzeczowy i skuteczny odpierał wszystkie stawiane przeciwko twierdzeniom opinii zarzuty. Nadto za niezasadne Sąd uznał zarzuty odnoszące się do braku uprawnień biegłego sądowego w zakresie instalacji sanitarnych. Jak wynika bowiem z posiadanych przez biegłego uprawnień posiada on uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej do kierowania robotami budowlanymi na budowie obiektów



budowlanych z wyjątkiem robót obejmujących skomplikowane instalacje i urządzenia sanitarne oraz instalacje i urządzenia elektryczne. W niniejszej sprawie zaś brak jest podstaw do uznania, że zainstalowanym w spornym budynku instalacjom można byłoby przypisać miano „skomplikowanych”. Tym samym zarzut powoda w tym względzie dotyczący powołania kolejnego biegłego sądowego Sąd uznał za zmierzający jedynie do przedłużenia niniejszego postępowania.

Podkreślić w tym miejscu należy, że opinie biegłego podlegały ocenie Sądu z uwzględnieniem kryteriów oceny tego rodzaju dowodu, takich jak poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (tak też Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku V ACa 139/09). W ocenie Sądu biegły ma odpowiednie kompetencje do zbadania zakresu nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanych. Przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie ustanawia wprawdzie hierarchii ważności środków dowodowych, nie ulega jednak wątpliwości, iż z uwagi na swoją specyfikę (chodzi o wiadomości specjalne, którymi sąd nie dysponuje) opinia biegłego nie jest przedmiotem oceny z punktu widzenia jej wiarygodności jak przy zeznaniach świadków czy przesłuchaniu stron, ale w drodze pozytywnego lub negatywnego uznania wartości zawartego w niej rozumowania; kontrola sądu dokonywana jest zatem z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania, źródeł poznania i stopnia zaufania do wiedzy biegłego, a ocena opinii pod względem fachowości, rzetelności i logiczności z możliwością pominięcia oczywistych omyłek czy błędów (np. rachunkowych). Dla stwierdzenia wiarygodności danej opinii niezbędne jest uznanie, iż wnioski z niej płynące mają charakter wniosków stanowczych i kategorycznych. Strona postępowania może w zasadzie dowolnie kwestionować zawarte w opinii wnioski, lecz w sytuacji, gdy jest ona spójna i nie zawiera sprzeczności, takie zarzuty (nawet natury merytorycznej) nie są środkami wystarczającymi dla jej podważenia, gdyż nie mogą skutecznie podważać zakresu wiedzy specjalistycznej biegłego. Innym słowy rzeczowa i logicznie uzasadniona opinia biegłego sądowego nie może być skutecznie kwestionowana tylko i wyłącznie dla tego, że jest niekorzystna dla stron postępowania.

W niniejszej sprawie opinie kwestionowała jedynie strona powodowa. W ocenie Sądu, pomimo obszerności zarzutów nie zdołała ona jednak zdyskredytować wniosków płynących z opinii biegłego. Zauważyć należy, że biegły sądowy w swoich uzupełniających opiniach w sposób kategorycznie i całkowicie przekonujący wskazywał na przyczyny powstawania zawilgoceń. Podając kolejne powody, dla których nie sposób przypisać przyczyn powstałych zawilgoceń działaniu pozwanych związanym z wentylacją, czy też niewłaściwym ogrzewaniem. Nadto dokonał kilku odkrywek potwierdzając brak prawidłowości w wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej na stropie nad lokalem. Biegły podkreślał, że na rozmiar tego zawilgocenia nie ma wpływu fakt ogrzewania lokalu czy jego wentylacji, bo jedynie na rozmiar ten mogłaby mieć wpływ zmiana sposobu uszczelnienia tarasu, tak, aby wypływ wody na to okno był ograniczony lub całkowicie wyeliminowany. Gdyby ten wypływ wody został wyeliminowany całkowicie, a nie tylko ograniczony to z całą pewnością na wysuszenie ścian lokalu i wełny (która kumuluje wilgoć) wpływ miałoby prawidłowe ogrzewanie i wentylacja lokalu. Wielokrotnie również podkreślał, że zarówno ogrzewanie jak i wentylowanie tego lokalu jest prawidłowe zaznaczając, że co prawda wentylacja jest tylko i wyłącznie źle włączona, czyli do kanału gdzie są spaliny, jednakże nie ma to wpływu na skuteczność jej działania. Ponadto biegły sądowy podkreślał, że kilkakrotnie dokonywał odkrywek, a podczas tych odkrywek obecni byli przedstawiciele obydwu stron. Podczas tych odkrywek zaś wyraźnie widoczny był nieprawidłowy sposób wykonania izolacji, jak też i ciągle utrzymująca się tam woda. Na dokumentacji zdjęciowej podczas oględzin utrwalono natomiast, że woda ta wycieka właśnie na tę ścianę, przy której jest okno. Biegły sądowy podkreślał przy tym, że przedstawiciel powódki podczas dokonywania ostatniej z odkrywek nie miał żadnych uwag, co do sposobu przeprowadzania oględzin.

Reasumując Sąd uznał, że w toku niniejszego postępowania nie zostało przez powoda wykazane, aby ciągle zalewania pomieszczeń były następstwem okoliczności, za które to nie ona ponosi odpowiedzialność. Powyższe zaś musiało skutkować uznaniem co do zasady żądania pozwanych o zasądzenie na ich rzecz odszkodowania.

Dokonując zaś ustaleń, co do wysokości powyższego odszkodowania, Sąd podzielił w pełni twierdzenia pozwanych, że podstawę do tych obliczeń powinny stanowić ustalenia jakie zawarte zostały pomiędzy nimi a najemcą. Opinia biegłego sądowego z zakresu (...) stanowiła jedynie potwierdzenie, czy ustalona pomiędzy stronami kwota czynszu na

1.800 zł nie była zbyt wygórowana. Tylko bowiem taka okoliczność mogłaby nakłonić Sąd do zmiany rozstrzygnięcia w zakresie wysokości powstałej po stronie pozwanych szkody. W sytuacji swobody zawierania umów pozwani i najemca ich lokalu mieli pełną dowolność w zawarciu umowy najmu i określenia w niej wysokości należnego czynszu i to właśnie ta wysokość w ocenie Sądu powinna stanowić podstawę do wyliczeń powstałej po stronie pozwanych szkody. Pamiętać bowiem należy, że biegły sądowy dokonuje jedynie wyliczeń, co do średniej ceny czynszu najmu, pozwani zaś przedłożyli niekwestionowaną przez strony umowę na okoliczność wykazania realnej ceny jaką mieli za najem ten uzyskać. Tylko zatem ta wysokość może stanowić podstawę do obliczenia faktycznie zaistniałej szkody. Brak jest w tym względzie podstaw do przyznania racji powodce, że najemca takiego czynszu nigdy pozwanym nie zapłacił, a przy tym sam przyznał, że z uwagi na jego wygodę w położeniu nieruchomości nie szukał nigdy innego lokalu, co pozwala na uznanie, że to właśnie kwota 1.000 zł uzyskiwana przez pozwanych jest właśnie tę realną do otrzymania tytułem najmu. W tym zakresie właśnie Sąd posiłkował się opinią biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, który nie tylko potwierdził okoliczność niemożności korzystania z jednego z pomieszczeń właśnie z uwagi na zawilgocenie, ale też dokonał wyliczeń, że cały lokal włącznie z tym właśnie zawilgoconym pomieszczeniem mógłby zostać wynajęty za kwotę 1.600 zł miesięcznie. Okoliczność ta potwierdza jedynie, że najemca uiszczałby na rzecz pozwanych niewiele odbiegającą od wyliczeń biegłego (około 11%) kwotę, gdyby lokal mógł użytkować w całości. Przy tym fakt pobytu najemcy w tym właśnie lokalu, pomimo utrudnień w postaci zawilgoceń potwierdza jedynie w ocenie Sądu, że układ oraz położenie lokalu jest dla niego tak korzystne, iż byłby w stanie uiszczać za niego czynsz w kwocie 1.800 zł. Zatem właśnie to ta kwota, a nie kwoty wskazywane przez biegłego sądowego, stanowić powinna wyjściową do dokonywania obliczeń zaistniałej po stronie pozwanych szkody.

W świetle powyższego Sąd w punktach IV i X w całości uwzględnił żądanie pozwanych zawarte w ich pozwach wzajemnych w zakresie należności głównej, zasądzając na ich rzecz kolejne kwoty 9.600 zł i 4.800 zł.

Rozstrzygając w zakresie odsetek ustawowych od powyższych kwoty, dochodzonych przez powodową Spółdzielnię Sąd przychylił się w do stanowiska strony powodowej. W powołanym zakresie Sąd miał na względzie brzmienie art. 481 § 1 k.c., stosownie do którego, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W zakresie roszczeń powoda uznając je za wymagalne już w dacie wniesienia powództw co do opłat należnych Spółdzielni. Sąd zasądził zgodnie z żądaniem powoda od daty wniesienia pozwów, mając także na względzie regulację z art. 482 § 1 k.c. w zakresie żądania obejmującego w części skapitalizowane odsetki ustawowe. Natomiast rozstrzygając co do żądań odszkodowawczych w pozwach wzajemnych Sąd uznając żądania te za bezterminowe, a zatem wymagające wezwań, zasądził odsetki ustawowe z uwzględnieniem dat doręczenia powodowi odpisów pozwów wzajemnych, tj. od następnego dnia po tych doręczeniach. Oddalając powództwo jedynie w zakresie jednego dnia biegu odsetek ustawowych od każdego z powództw wzajemnych. Pozew wzajemny wniesiony w sprawie I C 1115/10 został doręczony pełnomocnikowi powoda na rozprawie w dniu 13 stycznia 2011r. ( k.164), natomiast pozew wzajemny w sprawie I C 30/12 na rozprawie w dniu 23 maja 2012r. ( k.164 akt I C 30/12). Sąd zasądził odsetki ustawowe od poszczególnych kwot od dnia następnego od wskazanych dat , traktując zgodnie z judykaturą, iż doręczenie odpisu pozwu stanowi wezwanie przez wierzyciela w rozumieniu art. 476 k.c., tym samym strona pozostaje w opóźnieniu od dnia następnego. Nadto orzekając w przedmiocie odsetek ustawowych Sąd miał zarazem na względzie, aktualne brzmienie art. 481 § 2 k.c., w brzmieniu po nowelizacji ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1830), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016r. Dlatego też w zakresie odsetek sprzed daty 1 stycznia 2016r. zasądzono odsetki ustawowe, zgodnie z poprzednim brzmieniem art. 481 § 2 k.c., wedle którego, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona należą się odsetki ustawowe.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu na zasadzie art. 108 § 1 zd.1 k.p.c. wskazując jednocześnie w jakim procencie każda ze stron ponosi odpowiedzialność za wynik procesu( w każdej ze spraw), z zaznaczeniem, iż w zakresie powództw wzajemnych Sąd uznał, iż będzie miała zastosowanie regulacja z art. 100 zd.2 k.p.c. ( albowiem oddalono powództwa jedynie w niewielkim zakresie i to w stosunku do żądania odsetkowego).

SSR Anita Wolska

## ZARZĄDZENIE

Dnia 01 grudnia 2018r.

1. odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi powoda
3. przedłożyć z apelacją lub za 21 dni od doręczenia

SSR Anita Wolska