

Sygn. akt II C 533/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Orłonek

Protokolant : Katarzyna Jackowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2016 r. w S.

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

przeciwko **D. K. i M. K.**

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt II C 533/16

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła pozew przeciwko D. K. i M. K. domagając się zasądzenia solidarnie kwoty 1.612,04 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od:

- kwoty 68,42 zł od dnia 16 kwietnia 2008 r. do dnia 31 lipca 2011 roku,
- kwoty 101,78 zł od dnia 16 maja 2008 r. do dnia 31 lipca 2011 roku,
- kwoty 101,78 zł od dnia 16 czerwca 2008 r. do dnia 31 lipca 2011 roku,
- kwoty 101,78 zł od dnia 16 lipca 2008 r. do dnia 31 lipca 2011 roku,
- kwoty 101,78 zł od dnia 16 sierpnia 2008 r. do dnia 31 lipca 2011 roku,
- kwoty 101,78 zł od dnia 16 września 2008 r. do dnia 31 lipca 2011 roku,
- kwoty 101,78 zł od dnia 16 października 2008 r. do dnia 31 lipca 2011 roku,
- kwoty 101,78 zł od dnia 16 listopada 2008 r. do dnia 31 lipca 2011 roku,
- kwoty 101,78 zł od dnia 16 grudnia 2008 r. do dnia 31 lipca 2011 roku,
- kwoty 101,78 zł od dnia 16 stycznia 2009 r. do dnia 31 lipca 2011 roku,
- kwoty 97,95 zł od dnia 16 lutego 2009 r. do dnia 31 lipca 2011 roku,
- kwoty 3,83 zł od dnia 16 lutego 2009 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 55,31 zł od dnia 16 marca 2009 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 98,31 zł od dnia 16 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 98,31 zł od dnia 16 maja 2009 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 98,31 zł od dnia 16 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 98,31 zł od dnia 16 lipca 2009 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 98,31 zł od dnia 16 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 98,31 zł od dnia 16 września 2009 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 98,31 zł od dnia 16 października 2009 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 98,31 zł od dnia 16 listopada 2009 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 98,31 zł od dnia 16 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 98,31 zł od dnia 16 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 98,31 zł od dnia 16 lutego 2010 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 98,31 zł od dnia 16 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 98,31 zł od dnia 16 maja 2010 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 98,31 zł od dnia 16 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 114 zł od dnia 16 lipca 2010 r. do dnia zapłaty,

a ponadto zasądzenia solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu w uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że pozwana jest członkiem powodowej Spółdzielni. Pozwanym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego wybudowanego przez powódkę przy ulicy (...) w S. na osiedlu pod nazwą (...). Powódka wskazała, że w dniu 26 kwietnia 2004 r. zawarła z pozwanymi umowę przenoszącą własność domu. Nadto w umowie pozwani zobowiązali się do uiszczania na rzecz Spółdzielni opłat, wynikających z utrzymania i eksploatacji drogi wewnątrzosiedlowej wraz z oświetleniem ulicznym, kanalizacją deszczową, przy czym szczegółowe postanowienia dotyczące tego obowiązku miała regulować odrębna umowa zawarta między tymi samymi stronami. Wskazana wyżej umowa została zawarta w dniu 23 kwietnia 2004 r. jednakże pozwani wypowiedzieli ją pismem z dnia 12 lipca 2006 r.

Dalej powódka wywiodła, iż pozwani nie uścili kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich domu jednorodzinnego, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu podczas gdy art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 2 ust. 3 zd. 2 cytowanej ustawy stanowi, że mają oni taki obowiązek.

Na żadaną kwotę składają się opłaty, obciążające pozwanych za okres od kwietnia 2008 r. do grudnia 2008 r., od stycznia 2009 r. do grudnia 2009 r. oraz od stycznia 2010 roku do lipca 2010 roku. Elementami opłaty eksploatacyjnej, zdaniem powódki, są: utrzymanie administracji osiedla, najem podnośnika i inne koszty w tym

związane, sprzątanie dróg i chodników, odśnieżanie, energia elektryczna, ubezpieczenie części wspólnych, utrzymanie zarządu, konserwacja rowu, odrolnienie, podatek od nieruchomości – części wspólne.

Zdaniem powódki, pozwana jak członek Spółdzielni obowiązana jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych na zasadach określonych w statucie powodowej Spółdzielni.

W dalszej części uzasadnienia powódka wskazała sposób wyliczenia poszczególnych części opłaty eksploatacyjnej:

1. utrzymanie administracji osiedla

Powódka wskazała, że ogólna kwota kosztów utrzymania administracji w 2008 r. wyniosła 193.299,84 zł., w 2009 r. wynosiła 221.912,55 zł natomiast w 2010 r. wyniosła 203.190,55 zł. Udział powierzchniowy osiedla (...) w całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich domów, garaży i lokali Spółdzielni, przy zastosowaniu współczynnika 0,6 wyniósł 5,83%.

Na Osiedle (...) w 2008 r. przypadła zatem kwota 11 269,38 zł. Z powyżej kwoty udział domów jednorodzinnych stanowiących odrębną własność daje kwotę 9 112,91 zł. Podzielenie powyższej kwoty przez powierzchnię całkowitą tych domów dało kwotę 0,11 zł za 1 m² za miesiąc, co oznacza, iż w przypadku pozwanych, których dom ma powierzchnię 99,30 m² daje kwotę 10,923 zł miesięcznie.

Na Osiedle (...) w 2009 r. przypadła kwota 12.937,50 zł. Z powyżej kwoty udział domów jednorodzinnych stanowiących odrębną własność daje kwotę 11.293,67 zł. Podzielenie powyższej kwoty przez powierzchnię całkowitą tych domów dało kwotę 0,126 zł za 1 m² za miesiąc, co oznacza, iż w przypadku pozwanych, których dom ma powierzchnię 99,30 m² daje kwotę 12,512 zł miesięcznie.

Na Osiedle (...) w 2010 r. przypadła kwota 11.847,01 zł. Z powyżej kwoty udział domów jednorodzinnych stanowiących odrębną własność daje kwotę 10.880,34 zł. Podzielenie powyższej kwoty przez powierzchnię całkowitą tych domów dało kwotę 0,115 zł za 1 m² za miesiąc, co oznacza, iż w przypadku pozwanych, których dom ma powierzchnię 99,30 m² daje kwotę 11,420 zł miesięcznie.

2. najem podnośnika i inne koszty z tym związane

Powódka podniosła, że w 2008 r. Spółdzielnia poniosła koszty w łącznej kwocie 1.689,84 zł z tytułu najmu podnośnika i innych kosztów z tym związanych celem utrzymania należytego oświetlenia na osiedlu (...). Przy podobnym przeliczeniu jak powyżej koszty dla domu pozwanych wyniosły 1,589 zł miesięcznie. W 2009 r. Spółdzielnia poniosła koszty w łącznej kwocie 4.016,21 zł z tytułu najmu podnośnika i innych kosztów z tym związanych celem utrzymania należytego oświetlenia na osiedlu (...). Przy podobnym przeliczeniu jak powyżej koszty dla domu pozwanych wyniosły 3,873 zł miesięcznie. W 2010 r. Spółdzielnia poniosła koszty w łącznej kwocie 3.314,82 zł z tytułu najmu podnośnika i innych kosztów z tym związanych celem utrzymania należytego oświetlenia na osiedlu (...). Przy podobnym przeliczeniu jak powyżej koszty dla domu pozwanych wyniosły 3,178 zł miesięcznie.

3. sprzątanie dróg, chodników, odśnieżanie

Powódka wskazał, że łącznie w 2008 r. poniosła koszty w kwocie 18.000 zł. Dla domu pozwanych, przy dokonywaniu sposobu przeliczenia jak powyżej koszt wyniósł 17,378 zł miesięcznie. W 2009 r. poniosła koszty w kwocie 9.154,09 zł. Dla domu pozwanych, przy dokonywaniu sposobu przeliczenia jak powyżej koszt wyniósł 8,838 zł miesięcznie. W 2010 r. poniosła koszty w kwocie 15.713,07 zł. Dla domu pozwanych, przy dokonywaniu sposobu przeliczenia jak powyżej koszt wyniósł 15,094 zł miesięcznie.

4. energia elektryczna

Powódka wskazała, iż w 2008 roku poniosła koszty w łącznej kwocie 7.403,29 zł. Przy przeliczeniu jak powyżej koszt przypadający na dom pozwanych wyniósł 4,369 zł miesięcznie. W 2009 roku poniosła koszty w łącznej kwocie 10.390,28 zł. Przy przeliczeniu jak powyżej koszt przypadający na dom pozwanych wyniósł 10,029 zł miesięcznie. W 2010 roku poniosła koszty w łącznej kwocie 10.961,71 zł. Przy przeliczeniu jak powyżej koszt przypadający na dom pozwanych wyniósł 10,625 zł miesięcznie.

5. ubezpieczenie części wspólnych

W 2008 r. z tytułu ubezpieczenia drogi i chodników powódka poniosła koszty w łącznej kwocie 407,34 zł. Na dom pozwanych przypadła kwota 0,397 zł miesięcznie. W 2009 r. z tytułu ubezpieczenia drogi i chodników powódka poniosła koszty w łącznej kwocie 478,66 zł. Na dom pozwanych przypadła kwota 0,497 zł miesięcznie. W 2010 r. z tytułu ubezpieczenia drogi i chodników powódka poniosła koszty w łącznej kwocie 583,34 zł. Na dom pozwanych przypadła kwota 0,596 zł miesięcznie.

6. utrzymanie zarządu

Powódka podniosła, że łączne wydatki z tego tytułu w 2008 r. wyniosły 789.611,13 zł. W przypadku L. P., przy zastosowaniu współczynnika 0,6 koszty te wyniosły 44.928,87 zł, co przy przeliczeniach jak powyżej dało kwotę 43,394 zł miesięcznie na dom pozwanych. W 2009 r. wydatki wyniosły 846.259,41 zł. W przypadku L. P. koszty te wyniosły 48.152,16 zł, co przy przeliczeniach jak powyżej dało kwotę 46,472 zł miesięcznie na dom pozwanych. W 2010 r. wydatki wyniosły 936.002,32 zł. W przypadku L. P. koszty te wyniosły 53.164,93 zł, co przy przeliczeniach jak powyżej dało kwotę 51,338 zł miesięcznie na dom pozwanych.

7. konserwacja rowu

Powódka poniosła z tego tytułu w 2008 roku kwotę 7 936,80 zł. Przy przeliczeniach jak powyżej, na lokal pozwanych przypadła kwota 7,646 zł miesięcznie. W 2009 roku powódka nie poniosła kosztów z tego tytułu. W 2010 roku powódka poniosła koszty w kwocie 13.271,15, tym samym na lokal pozwanych przypadła kwota 12,810 zł miesięcznie.

8. odrolnienie

W 2008 r. powodowa Spółdzielnia poniosła koszty w łącznej kwocie 4 330,95 zł z tytułu odrolnienia na osiedlu (...). Kwota przypadająca na dom pozwanych przy przeliczeniach jak powyżej dało kwotę 4,171 zł miesięcznie. W 2009 r. powodka nie poniosła kosztów z tego tytułu. W 2010 roku powodka została zobowiązana do ponoszenia opłat za tzw. Wody opadowe. Koszty z tego tytułu wyniosły 487,98 zł. Kwota przypadająca na dom pozwanych przy przeliczeniach jak powyżej dało kwotę 0,497 zł miesięcznie.

9. podatek od nieruchomości

W 2008 r. powodowa Spółdzielnia poniosła koszty w łącznej kwocie 6.704,51 zł z tytułu podatku od nieruchomości w tym dróg, chodników, użytków, zieleni itp. Przy przeliczeniach jak powyżej stawka miesięczna przypadająca na pozwanych wyniosła 6,455 zł. W 2009 roku powodka poniosła koszty w łącznej kwocie 7.398,08 zł, zatem stawka miesięczna przypadająca na pozwanych wyniosła 7,150 zł. W 2010 roku powodka poniosła koszty w łącznej kwocie 7.677,15 zł, zatem stawka miesięczna przypadająca na pozwanych wyniosła 7,448 zł.

Powódka wskazał nadto, iż domaga się odsetek ustawowym za opóźnienie w zapłacie opłaty eksploatacyjnej za dany miesiąc stosownie do art. 481 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że dom pozwanych stanowi ich odrębną własność i nie występują tam żadne części wspólne. Zarzucili, że nieruchomość drogowa, stanowiąca drogę wewnątrzosiedlową bezzasadnie nie została

dotychczas przez Spółdzielnię przekazaną na rzecz Gminy M. S., mimo tego, że taka była wolna mieszkańców osiedla oraz mimo, że istniała w tym zakresie możliwość prawna w postaci zrzeczenia się przedmiotowej nieruchomości na rzecz Gminy. Pozwani wskazali, że podpisali umowę z dnia 27 kwietnia 2004 r., w której zobowiązali się do pokrywania opłat jednakże powódka zapewniała ich, że umowa ma charakter tymczasowy. Pozwani zarzucili ponadto, że droga została wybudowana z ich środków wnoszonych na poczet wkładu budowlanego. Pozwani podnieśli, że powódka nigdy nie przekazała drogi na rzecz Gminy jak i nie podjęła żadnych działań w tym kierunku. W związku z tym pozwani wypowiedzieli umowę z dnia 27 kwietnia 2004 r. Niezależnie od powyższego pozwani podnieśli, że sposób naliczania przez powódkę opłat jest niezgodny z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zdaniem pozwanych, powódka nie prowadzi odrębnego rozliczania kosztów każdej nieruchomości. Pozwani wskazali także, że powódka w żaden sposób nie wykazała, dlaczego stosuje w stosunku do powodów współczynnik 0,6 a nie niższy. Zdaniem pozwanych, bezzasadne jest także domaganie się partycypowania pozwanych w kosztach zakupu żywności dla sekretariatu, usług medycznych, które nie mają nic wspólnego z kosztami utrzymania drogi.

W piśmie z dnia 1 kwietnia 2014 r. powódka wskazała, że pozwani korzystają z drogi z infrastrukturą oraz terenami zieloni co powoduje że powinni uczestniczyć w kosztach ich utrzymania. Wskazała, że jej żądania odnoszą się wyłącznie kosztów z tytułu korzystania i eksploatacji jaką jest nieruchomość drogowa, która stanowi własność spółdzielni. Wskazała, że pozwani obowiązani są wykonywać swoje obowiązki poprzez uiszczenie opłat bowiem pozwana jest członkiem powodowej spółdzielni. Wskazała, iż podstawy dochodzonych należności nie stanowi ustanowiona służebność gruntowa. W ocenie powódki, zasada że pozwani zobowiązani są do uiszczania należności objętych pozwem wynika również z umowy o przeniesienie własności bowiem zgodnie z § 9 ww. umowy pozwani zobowiązali się do uiszczania na rzecz spółdzielni opłat wynikających z utrzymania i eksploatacji drogi wewnątrzosiedlowej. Powódka wyjaśniła także, iż rzeczywiście zmierzała początkowo do zrzeczenia się nieruchomości drogowej na rzecz Gminy jednakże wobec pojawienia się możliwości odzyskania środków finansowych na inwestycje poczynione przez powódkę na tej nieruchomości, zarząd powódki postanowił w pierwszej kolejności odzyskać te środki. Odpowiednia kwota uzyskana przez powódkę została pozwany zwrócona w ramach rozliczenia brakującego wkładu oraz opłat eksploatacyjnych. Powódka podniosła także, iż wobec orzeczenia o niezgodności z Konstytucją art. 179 k.c. zrzeczenie się nieruchomości na rzecz Gminy stało się niemożliwe. Powódka zaprzeczyła jakoby termin przekazania nieruchomości Gminie został w jakikolwiek sposób określony. Powódka podniosła, iż pozwani w zakresie ponoszenia opłat i zasad ich rozliczenia winni stosować się do obowiązującego w Spółdzielni statutu. Wskazała, iż bezprzedmiotowe są twierdzenia pozwanych jakoby celowo nie dokonała przeniesienia własności na Gminę by zapewnić sobie w ten sposób możliwość pobierania opłat od mieszkańców osiedla na poczet zarządu nieruchomością drogową. Ponadto, wskazane opłaty wyliczone są na podstawie poniesionych kosztów, a zatem powódka nie uzyskała z tego tytułu żadnego zysku. Powódka wskazała, iż powierzchnia przeliczeniowa powstała na podstawie współczynników przeliczeniowych. Natomiast powierzchnia wraz z kwotą poniesionych lub przewidywanych kosztów w danym roku stanowi o wysokości stawki w tytułu kosztów utrzymania administracji osiedla, zarządu, kosztów transportu i konserwatorów. Powierzchnia przeliczeniowa stanowi natomiast sumę powierzchni użytkowych wszystkich nieruchomości spółdzielni i uwzględnia odpowiednie zgodne z załącznikiem do regulaminu, powierzchnie użytkowe lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży murowanych, garaży blaszanych itp. Wskazała, iż zastosowanie spornego współczynnika przeliczeniowego powoduje zmniejszenie tych kosztów rozliczeniowych, co jest korzystne dla pozwanych.

W piśmie z dnia 20 października 2014 roku r. pozwani podtrzymali swoje wcześniejsze zarzuty, co do tego, iż powódka nie wywiązała się ze swojego wcześniejszego zobowiązania do przekazania drogi na rzecz Gminy, nie udowodniła, co do zasady jak i wysokości opłat eksploatacyjnych, których wysokość i zasadność była wielokrotnie kwestionowana. Nadto zarzucili, iż powódka nienależycie naliczyła obciążenia pozwanych z uwagi na pominięcie w naliczaniu opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania dróg osiedlowych oraz ich infrastruktury pobliskich nieruchomości w tym infrastruktury nieruchomości V B. oraz mieszkańców ulicy (...). Nadto zarzucili nieuprawnione zróżnicowanie obciążeń domów jednorodzinnych, pominięcie w obciążeniach z tytułu kosztów utrzymania zarządu i utrzymania administracji osiedla (...) i osiedla (...). Pozwani wskazali nadto, że w zasobach powódki istnieje grupa mieszkańców, którzy korzystają z dróg wewnętrznych nie ponosząc z tego tytułu żadnych obciążeń a także grupa uiszczająca

z tego tytułu opłaty w znacznie niższej wysokości. Pozwani zarzucili, że powódka nie przedłożyła planu kosztów a zgodnie z § 123 statutu wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów. Pozwani podnieśli także, iż załączniki do Regulaminu szczegółowych zasad rozliczenia kosztów podpisane zostały przez członków zarządu nie przez Radę Nadzorczą. Zdaniem pozwanych, opłaty dochodzone z tytułu eksploatacji i utrzymania drogi wewnętrznej powinny być tak ustalone aby odpowiadały rzeczywistym kosztom ponoszonym przez powódkę w tym właśnie zakresie. Pozwani po raz kolejny zakwestionowali prawidłowość ustalenia żądanej od nich kwoty. Podnieśli, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie uprawnia do zbiorczego zestawienia wszystkich kosztów całej Spółdzielni a następnie do dzielenia ich według niczym nieusprawiedliwionego współczynnika. Pozwani wskazali, że powódka nie wykazała, jakie czynności faktyczne wykonuje zarząd i administracja w związku z utrzymaniem i eksploatacją dróg wewnątrzosiedlowych ani też nie udowodniła, że przyjęty współczynnik jest usprawiedliwiony nakładem faktycznie wykonanych w spornym okresie przez zarząd i przez administrację prac w związku z korzystaniem przez pozwanych z drogi wewnętrznej.

Pismem z dnia 10 grudnia 2014 roku powódka wskazała, iż na wysokość obciążeń zamieszkujących poszczególne osiedla z tytułu administracji osiedla oraz eksploatacji dróg wewnętrznych na osiedla (...), ul. (...) oraz osiedle (...) będących jej własnością wpływał stopień realizacji inwestycji, cena jaką płacili poszczególni mieszkańcy osiedli oraz powierzchni osiedli. Wskazała, że jako pierwsze powstało Osiedle (...), którego budowa została zakończona w 2005 roku. Domy na tym osiedlu były budowane wyłącznie dla członków spółdzielni na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego z obietnicą przeniesienia prawa do tych domów wraz z działkami na odrębną własność ww. członków. Jako drugie wybudowane zostało osiedle (...) III natomiast jako trzecie W. III (ul. (...)), które przylega do osiedla (...), natomiast jako czwarte Osiedle (...). Wskazała, iż na Osiedlu (...) wykonywane są prace doraźne w postaci odśnieżania, sprzątnięcia ulic, koszenie terenów zielonych, oświetlenie i konserwacja lamp, utrzymanie i konserwacja rowu oraz separatora odprowadzającego wody opadowe z osiedla. Spółdzielnia ponosi koszty opłat podatków i ubezpieczenia ww. dróg a także utrzymywania administracji. Za ww. czynności opłaty ponoszą mieszkańcy domów położonych w nieruchomości L. a także od lipca 2014 roku 6 domów na osiedlu (...). Wskazała, iż na osiedlu (...) spółdzielnia nie wykonuje żadnych prac porządkowych, nie utrzymuje terenów zielonych. Koszty jakie ponosi spółdzielnia to jedynie oświetlenie ulic i naprawa lamp, podatek od nieruchomości i ubezpieczenie oraz koszty administrowania. Za te czynności opłaty ponoszą mieszkańcy Osiedla. Na osiedlu przy ul. (...) spółdzielnia nie wykonuje żadnych prac a jedynie ponosi koszty związane z podatkami, ubezpieczeniem i oświetleniem ulicy. Mieszkańcy nie ponoszą żadnych kosztów z tego tytułu bowiem nigdy nie byli członkami spółdzielni a nadto że nabyli że nabyli uzbrojone działki od spółdzielni po cenach rynkowych. Następnie wskazano, iż wyliczenie jaki byłby wymiar opłat eksploatacyjnych przy założeniu, że z dróg dojazdowych korzystają także mieszkańcy osiedli sąsiednich zostało wykonane na podstawie kosztów poniesionych w 2009 roku na osiedlu (...).

Pismem z dnia 8 stycznia 2015 roku pozwani wskazali na dyskryminujące traktowanie mieszkańców Osiedla (...) w stosunku do mieszkańców innych Osiedli, co do których powódka stosuje bardziej korzystne współczynniki bądź też w ogóle zaniechała pobierania opłat eksploatacyjnych. Pozwani zaprzeczyli twierdzeniom powódki jakoby na wysokość obciążeń osób zamieszkujących poszczególne osiedla z tytułu kosztów utrzymania zarządu i administracji oraz eksploatacji dróg wewnętrznych mogły mieć takie czynniki jak cena, stopień realizacji danej inwestycji, cena infrastruktury osiedlowej. Pozwani wskazali, iż koszty bieżącej eksploatacji dróg będących własnością spółdzielni są naliczane systematycznie co miesiąc i stają się wymagalne co miesiąc a w konsekwencji na przestrzeni lat kumulują się. Wskazali, iż nie mają one nic wspólnego z ceną nabycia działki zabudowanej bądź służącej do zabudowy. Nadto podnieśli, iż załączone faktury obrazują koszty ogólne całej spółdzielni, które niemal w całości nie są związane z nieruchomością drogową z której korzystają pozwani. Wskazali, iż powódka nie wykazała co miałyby usprawiedliwiać obciążenie pozwanych globalnymi kosztami utrzymania zarządu i administracji całej Spółdzielni, skoro zakres świadczeń zarządu i administracji dla pozwanych ogranicza się wyłącznie do zarządzania ulicami nie obejmującymi swoim zakresem domu i działki pozwanych i jest znikomy w porównaniu z zakresem świadczeń wykonywanych wobec mieszkańców zasobów wielorodzinnych.

Na rozprawie w dniu 12 stycznia 2015 roku pełnomocnik powódki oświadczył, iż początkowo zarząd chciał przekazać nieodpłatnie drogę na rzecz Gminy ale następnie okazało się, że istnieje możliwość odzyskania środków na jej budowę, stąd zarząd zdecydował, żeby w pierwszej kolejności odzyskać te środki. Wskazał również iż z dróg osiedlowych korzystają również mieszkańcy osiedla (...) gdyż są to drogi ogólnodostępne.

W piśmie z dnia 21 stycznia 2015 roku powódka wskazała ponownie zakres powierzchni przeznaczanej do wspólnego korzystania na Osiedlu (...) jak i zakres powierzchni poszczególnych działek. Strona powodowa odniosła się do zarzutu dewastacji dróg Osiedla (...) sprzętem budowlanym jak i zarzutów jakoby nieprawdziwe było oświadczenie powódki, że obciążyła niższymi kwotami za zakup gruntów z L. P. niż osiedla (...) III wskazując, że nie miało to miejsca, zaś ewentualne usterki podczas budowy sieci kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych były usuwane przez wykonawców w trakcie budowy. Zaznaczono, że w opłatach eksploatacyjnych nie została uwzględniona pozycja remonty, naprawy, konserwacja dróg; pozwani nie uiszczają opłat z tytułu funduszu remontowego, jak ma to miejsce w przypadku budynków wielorodzinnych. Wskazuje to na okoliczność, że pozwani nigdy nie byli obciążani jakimikolwiek kosztami naprawy dróg. Uszkodzenia chodników i krawężników na osiedlu (...) związane było z budową garaży przez jego mieszkańców. Odnosząc się do zarzutu obciążania mieszkańców osiedla (...) II niższymi kwotami za zakup gruntu niż mieszkańców osiedla (...) wskazano, że pozwani porównując ceny gruntów pominieli fakt, że grunty na osiedlu (...) II sprzedawane były w stanie nieuzbrojonym.

Na rozprawie z dnia 27 kwietnia 2015 r. pełnomocnik powódki oświadczył, iż to Gmina M. S. odmówiła przejęcia dróg wewnętrznych na osiedlu (...).

Na rozprawie z dnia 25 kwietnia 2016 r. pełnomocnik pozwanych podniósł zarzut wadliwego rozliczenia nakładów na infrastrukturę tj. na uzbrojenie ul. (...) oraz osiedla (...). Podniesiono, że w kwietniu 2004 roku, w aktach ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności powódka zobowiązała się nadto do zwrotu na rzecz pozwanych oraz innych mieszkańców osiedla nakładów, jakie otrzyma od Gminy oraz jej jednostek. W załączniku do protokołu pełnomocnik pozwanych podniosła zarzut sprzeczności doochodzonego rozszczenia z zasadami współzycia społecznego takimi jak zasada uczciwości, niewprowadzania drugiej strony w błąd i dotrzymywania zawartych umów, rzetelności dokumentów, równego traktowania podmiotów znajdujących się w podobnym położeniu, nie nadużywania pozycji dominującej. Pełnomocnik pozwanych podniósł ponadto zarzut nieważności tych postanowień statutu i regulaminu, które pozostają w sprzeczności z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w takim kontekście, że nie istnieje podział opłat na trzy grupy tzn. związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali członków i osób nie będących członkami spółdzielni, kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych oraz kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez mieszkańców budynków osiedla. Ponadto podniosła zarzut sprzeczności tych regulacji z zasadami współzycia społecznego albowiem oczywistym jest, że zakres czynności zarządców i administracji w budynkach wielorodzinnych jest wielokrotnie wyższy niż w odniesieniu do dóbr na L..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 maja 1997 r. powódka zawarła z pozwanymi umowę, której przedmiotem było ustalenie zasad i terminu gromadzenia wkładu budowlanego na dom jednorodzinny na osiedlu (...). Wkład budowlany miał być wnoszony m.in. na zakup gruntu, uzbrojenie terenu wraz z drogami, placami i małą architekturą i zagospodarowanie terenu. Wnoszony przez pozwanych wkład budowlany przeznaczany był m.in. na budowę dróg na osiedlu.

Dowód:

- umowa nr (...) – k. 139-142,
- pismo – k. 143,
- zasady rozliczenia – k. 144-145.

W okresie od kwietnia 2008 r. do lipca 2011 r. pozwana D. K. była członkiem powodowej Spółdzielni. W czasie tym pozostawała w związku małżeńskim z pozwanym M. K..

Bezsporne.

Powódka w 1999 i 2000 r. zawarła z Gminą M. S. umowy w przedmiocie wspólnej inwestycji polegającej na uzbrojeniu osiedla (...). Gmina miała dofinansować budowę dróg. Pozwani zapewniani byli przez powódkę, iż droga przeniesiona zostanie na rzecz Gminy do dnia 31 marca 2006 r.

Dowód:

- umowy – k. 173-176v,
- zeznania świadka B. F. – k. 353-354,
- zeznania świadka J. K. – k. 355,
- zeznania świadka E. D. – k. 356,
- zeznania świadka R. P. – k. 356-357,
- zeznania świadka I. P. – k. 409,
- zeznania świadka U. J. – k. 445-448,
- zeznania E. W. w charakterze powódki – k. 449-451, 455-461,
- zeznania pozwanej D. K. – k. 470-474.

Dnia 12 marca 2004 r. nastąpiło ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego w postaci budowy „Osiedla (...)” – dom nr 46 należący do pozwanych.

Dowód:

- uzupełnienie do ostatecznego rozliczenia – k. 96-97,
- ostateczne rozliczenie – k. 177-178.

Umową zawartą w dniu 26 kwietnia 2004 r. w formie notarialnej powodowa Spółdzielnia przeniosła na pozwanych własność nieruchomości o powierzchni użytkowej 789 m² położonej w S. przy ulicy (...) na działce nr (...), zabudowanej domem jednorodzinny wolnostojącym o powierzchni użytkowej 99,30 m² oraz garażem murowanym, dobudowanym o powierzchni użytkowej 37,62 m².

W paragrafie 9 umowy pozwani zobowiązali się do uiszczania na rzecz Spółdzielni (...) w S.:

- a) opłat wynikających z utrzymania i eksploatacji drogi wewnątrzosiedlowej wraz z oświetleniem ulicznym, kanalizacją deszczową przy czym szczegółowe postanowienia w zakresie opłat miała określają odrębnie zawarta umowa stron;
- b) opłat za zużycie wody w budynku będącym przedmiotem umowy, na podstawie wskazań wodomierzy, według cen stosowanych przez Zakład (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Dowód:

- umowa przeniesienia własności – k. 37-39.

W dniu 23 kwietnia 2004 r. powodowa Spółdzielnia zawarła z pozwanymi umowę, której przedmiotem było ustalenie zasad uczestniczenia pozwanych w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielni oraz kosztach zarządu tymi nieruchomościami. Zgodnie z §2 umowy nabywcy zobowiązali się do wnoszenia do Spółdzielni opłat na (1) pokrycie kosztów remontu dróg wewnątrzosiedlowych wraz z oświetleniem ulicznym i kanalizacją deszczową, pokrycie kosztów za zużycie wody, (2) pokrycie kosztów za zużycie wody, (3) pokrycie kosztów zarządu nieruchomością, a w szczególności ubezpieczenia, podatków i innych danin, wydatków na utrzymanie porządku, czystości, opłat za odrolnienie gruntu, (4) wynagrodzenia Spółdzielni za zarządzanie nieruchomościami.

Podobnej treści umowy powódka zawierała z mieszkańcami osiedla przy ulicy (...).

Pozwani pismem z dnia 12 lipca 2006 r. wypowiedzieli umowę eksploatacyjną na drogi ustalającą zasady uczestniczenia nabywcy w wydatkach związanych z eksploatacją nieruchomości oraz kosztami zarządu tymi nieruchomościami ze skutkiem na dzień 15 lipca 2006 r.

Dowód:

- umowa – k. 40-40v

- umowa – k. 299-300.

Po zakończeniu inwestycji powódka prowadziła z Gminą M. S. negocjacje w zakresie przekazania wybudowanej infrastruktury drogowej i wzajemnego rozliczenia w tym zakresie. Jednocześnie powódka prowadziła działania prawne w zakresie odzyskania środków wynikających z przejęcia wybudowanej infrastruktury wodociągowej. Powódka dokonała rozliczenia uzyskanych z tego tytułu środków z pozwanymi. Powódka nadal podtrzymuje wolę przekazania drogi na rzecz Gminy.

W dniu 17 czerwca 2005 r. na zebraniu przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. podjęta została uchwała o wyrażeniu zgody na zbycie działki nr (...) oraz działki nr (...) przy ulicy (...) (pas drogowy).

Pismem z dnia 11 czerwca 2006 r. większość mieszkańców Osiedla (...) domagała się do pozwanej zrzeczenia się nieruchomości stanowiącej drogę.

Pozwani uiszcili tytułem wkładu na uzbrojenie 37 000 zł. Tytułem zwrotu otrzymali kwotę ok. 3 600 zł z czego kwota 2 427.07 zł przekazana została na uzupełnienie wkładu.

Dowód:

- pisma do Prezydenta Miasta S. – k. 179, 182-184v, 185, 186, 188, 192-193v

- pismo z (...) k. 181,

- protokół z ugodą – k. 200,

- postanowienie – k. 202,

- zeznania E. W. w charakterze powódki – k. 449-451, 455-461.

- pismo – k. 301-303

W powodowej Spółdzielni w okresie objętym pozwem obowiązywał statut. Zgodnie z § 116 statutu Spółdzielnia miała obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków. W myśl § 117 koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni. Opłaty użytkowników lokalu na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie (1) kosztów

eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą, (2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określonych przez Radę Nadzorczą. Stosownie do § 123 statutu członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży oraz udziałów w garażach wielostanowiskowych są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych osiedli albo nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych 1 m² powierzchni użytkowej. Szczegółowe zasady ustalenia planu kosztów zarządzania nieruchomości oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą (§ 124). Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca (§ 125).

Dowód:

- statut – k. 63-85v.

Zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i domu jednorodzinne i jego § 2 koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują: a) koszty stałe eksploatacji w tym: utrzymania administracji, utrzymania czystości i konserwacji zieleni, badań i przeglądów, pogotowia lokatorskiego, energii elektrycznej, transportu, dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji, ubezpieczenia, utrzymania administracji Zarządu, konserwacji, b) koszty zmienne oraz c) fundusz remontowy. Zgodnie z § 4 koszty taki jak utrzymanie administracji osiedla, administracji Zarządu, konserwacja i transport są równe w całej Spółdzielni w rozliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Inne koszty są rozliczane na poszczególne nieruchomości i mogą być różnicowe. Zgodnie z załącznikiem nr 2 do regulaminu w przypadku kosztów utrzymania administracji i kosztów zarządu dla domów stanowiących odrębną własność stosowany miał być współczynnik 0,6.

Dowód:

- regulamin – k. 92-94v.

Ogólna kwota kosztów administracji powódki w 2008 r. wyniosła 193 299,84 zł. Na koszty te złożyły się koszty składek do ZUS, odpisów na ZFŚS, szkoleń pracowniczych, BHP, ekwiwalentów za odzież, amortyzacji, limitów samochodowych, odpraw pracowniczych, umów zlecenia, wynagrodzenia, materiałów biurowych, monitoringu, usług informatycznych, telekomunikacji, pozostałych usług obcych i pozostałych kosztów.

Ogólna kwota kosztów utrzymania zarządu w 2008 r. wyniosła 1 209 611,13 zł. Na koszty te składają się koszty jak wyżej. Kwotę tą pomniejszając uzyskane dochody z innych tytułów (np. najem i dzierżawa) oraz kwoty związane z prowadzonymi inwestycjami i remontami. W roku 2008 r. kwoty te wynosiły 200 000 zł i 220 000 zł. Tym samym ostateczna wysokość kosztów zarządu wyniosła 789 611,13 zł.

Udział mieszkańców osiedla (...) w powyższych kosztach wynosił: udział w kosztach administracji – 11 018,07 zł, udział w kosztach ogólnego zarządu – 44 297,18 zł. Udział przypadający na pozwanych z 2008 r. wynosił: koszty administracji – 178,38 zł, koszty ogólnego zarządu – 717,13 zł.

Ogólna kwota kosztów administracji powódki w 2009 r. wyniosła 221 912,55 zł. Na koszty te złożyły się koszty składek do ZUS, odpisów na ZFŚS, szkoleń pracowniczych, BHP, ekwiwalentów za odzież, amortyzacji, limitów samochodowych, odpraw pracowniczych, umów zlecenia, wynagrodzenia, materiałów biurowych, monitoringu, usług informatycznych, telekomunikacji, pozostałych usług obcych i pozostałych kosztów.

Ogólna kwota kosztów utrzymania zarządu w 2009 r. wyniosła 1 130 624,41 zł. Na koszty te składają się koszty jak wyżej. Kwotę tą pomniejszając uzyskane dochody z innych tytułów (np. najem i dzierżawa) oraz kwoty związane z

prowadzonymi inwestycjami i remontami. W roku 2008 r. kwoty te wynosiły 158 500 zł i 125 865 zł. Tym samym ostateczna wysokość kosztów zarządu wyniosła 846 259,41 zł.

Udział mieszkańców osiedla (...) w powyższych kosztach wynosił: udział w kosztach administracji – 11 293,67 zł, udział w kosztach ogólnego zarządu – 48 152,16 zł. Udział przypadający na pozwanych z 2009 r. wynosił: koszty administracji – 150,14 zł, koszty ogólnego zarządu – 557,66 zł.

Ogólna kwota kosztów administracji powódki w 2010 r. wyniosła 203 190,55 zł. Na koszty te złożyły się koszty składek do ZUS, odpisów na ZFŚS, szkoleń pracowniczych, BHP, ekwiwalentów za odzież, amortyzacji, limitów samochodowych, odpraw pracowniczych, umów zlecenia, wynagrodzenia, materiałów biurowych, monitoringu, usług informatycznych, telekomunikacji, pozostałych usług obcych i pozostałych kosztów.

Ogólna kwota kosztów utrzymania zarządu w 2010 r. wyniosła 1 089 259,67 zł. Na koszty te składają się koszty jak wyżej. Kwotę tą pomniejszają uzyskane dochody z innych tytułów (np. najem i dzierżawa) oraz kwoty związane z prowadzonymi inwestycjami i remontami. W roku 2008 r. kwoty te wynosiły 100 713,18 zł i 52 544,17 zł. Tym samym ostateczna wysokość kosztów zarządu wyniosła 936 002,32 zł.

Udział mieszkańców osiedla (...) w powyższych kosztach wynosił: udział w kosztach administracji – 11 847,01 zł, udział w kosztach ogólnego zarządu – 53 164,93 zł. Udział przypadający na pozwanych z 2010 r. wynosił: koszty administracji – 79,94 zł, koszty ogólnego zarządu – 359,37 zł.

Zakres czynności zarządu wykonywanych w stosunku do Osiedla (...) jest mniejsze niż w stosunku do innego mienia Spółdzielni. Powódka odprowadza podatek, sporządza deklaracje, rozlicza koszty.

Dowód:

- ewidencja analityczna obrotów i sald za lata 2008-2010 (płyty CD), faktury, rachunki, dowody wypłat, umowy i inne dokumenty analityczne za lata 2008-2010 – k. 99-115, 249-278v,

- zeznania E. W. w charakterze powódki – k. 449-451, 455-461.

Powodowa Spółdzielnia ubezpieczała w okresie od 1 marca 2008 r. do 28 lutego 2009r. ulice na Osiedlu (...). Składa wynosiła 372 zł. Wcześniejsza polisa obejmowała okres od 17 września 2007 r. do 28 lutego 2008 r. Stosując zasadę memoriału Spółdzielnia przypisała koszty ubezpieczenia powierzchni wspólnych do okresów sprawozdawczych ustalając koszt ubezpieczenia w 2008 r. w kwocie 407, 34 zł.

Dowód:

- ewidencja analityczna obrotów i sald za lata 2008-2010 (płyty CD) – k. 99-115.

Roczna stawka podatku od nieruchomości wynosiła w 2008 r. – 0,29 zł za m². Podatek od 23 119 m² stanowiącej powierzchnię nieruchomości drogowej wraz z otaczającą ją infrastrukturą i terenami zielonymi wyniósł 6 704,51 zł – w 2008 r., 7 398,08 zł – w 2009 r., 7 677,15 zł – w 2010 r.

Dowód:

- ewidencja analityczna obrotów i sald za lata 2008-2010 (płyty CD) – k. 99-115.

Koszt energii elektrycznej dotyczący osiedla (...) wyniósł w 2008 r. 7 403,29 zł.

Koszt energii elektrycznej dotyczący osiedla (...) wyniósł w 2009 r. 10 390,28 zł

Koszt energii elektrycznej dotyczący osiedla (...) wyniósł w 2008 r. 10 961,71zł.

Koszty energii elektrycznej są rozliczane na podstawie licznika energii elektrycznej zamontowanego przez (...) S.A. Oddział w S. i według tego licznika są fakturowane. Faktura obejmuje zużycie energii na osiedlu (...), ul. (...) i ul. (...). Na ulicy (...), ul. (...) i ul. (...) zamontowane są podliczniki, według których powódka dokonuje rozliczeń i tak: zużycie energii na liczniku głównym pomniejszane jest o zużycie na ulicy (...), na ul. (...) oraz na ul. (...). Pozostałe zużycie energii (po odliczeniu zużycia z ww. podliczników) rozlicza się na mieszkańców osiedla (...).

Dowód:

- ewidencja analityczna obrotów i sald za lata 2008-2010 (płyty CD) – k. 99-115,
- zeznania E. W. w charakterze powódki – k. 449-451, 455-461.

W 2008 r. powodowa Spółdzielnia poniosła koszt podnośnika oraz innych kosztów z tym związanych na łączną kwotę 1 689,84 zł.

W 2009 r. powodowa Spółdzielnia poniosła koszt podnośnika oraz innych kosztów z tym związanych na łączną kwotę 4 016,21 zł.

W 2008 r. powodowa Spółdzielnia poniosła koszt podnośnika oraz innych kosztów z tym związanych na łączną kwotę 3 314,82 zł.

Dowód:

- ewidencja analityczna obrotów i sald za lata 2008-2010 (płyty CD) – k. 99-115,
- zeznania E. W. w charakterze powódki – k. 449-451, 455-461.

W 2008 r. powódka miała podpisaną umowę z przedsiębiorstwem usługowym (...) na obsługę osiedla (...). Łączny koszt obsługi osiedla wyniósł 2.100 zł miesięcznie. W 2008 r. powódka na sprzętnie dróg, chodników i odśnieżanie poniosła koszt w wysokości 18 000 zł, w 2009 r. – 9 154,09 zł zaś w 2010 r. 15 713,07 zł.

Dowód:

- ewidencja analityczna obrotów i sald za lata 2008-2010 (płyty CD) – k. 99-115,
- faktury i protokoły odbioru robót – k. 249-281, 291-298v,
- umowa wraz z aneksami – k. 282-290v.

Powodowa Spółdzielnia w 2008 r. poniosła koszt renowacji rowu melioracyjnego wydatkując kwotę 10 174,80 zł. Z tej kwoty wyksięgowana została kwota 2 238 zł obciążająca Osiedle (...). Koszty zostały podzielone proporcjonalnie do sumy ilości domów na osiedlu (...) III. Koszt obciążający Osiedle (...) wyniósł 7 936,80 zł.

Powodowa Spółdzielnia w 2010 r. poniosła koszt renowacji rowu melioracyjnego w kwocie obciążającej L. w wysokości 13 271,15 zł.

Dowód:

- ewidencja analityczna obrotów i sald za lata 2008-2010 (płyty CD) – k. 99-115,
- zeznania E. W. w charakterze powódki – k. 449-451, 455-461,

Na podstawie decyzji (...)/SM/98 Spółdzielnia została zobowiązana do uiszczenia równowartości 7,72 tony ziarna żyta przez 10 lat tj. od 1998 do 2008 roku. W zawiadomieniu Urzędu Miasta S. z dnia 29 kwietnia 2008 r. została określona

opłata roczna w wysokości 4 330,95 zł. W 2010 r. powódka została zobowiązana do ponoszenia opłaty za tzw. wody opadowe. Koszty z tego tytułu wyniosły 487,98 zł.

Dowód:

- ewidencja analityczna obrotów i sald za lata 2008-2010 (płyty CD) – k. 99-115,

- zeznania E. W. w charakterze powódki – k. 449-451, 455-461,

Pozwani korzystają z drogi wewnątrzosiedlowej. Z dróg tych korzystają także mieszkańcy sąsiednich osiedli oraz mieszkańcy S..

Niesporne, a nadto dowód:

- zeznania świadka B. F. – k. 353-354,

- zeznania świadka E. D. – k. 356,

- zeznania świadka R. P. – k. 356-357,

- zeznania świadka I. P. – k. 409,

- zeznania świadka U. J. – k. 445-448,

- zeznania E. W. w charakterze powódki – k. 449-451, 455-461,

- zeznania pozwanej D. K. – k. 470-474.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgłoszone roszczenie powódka wywodziła z treści art. 4 ust. 2 w zw. z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2010 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 ze zm.) zgodnie z którym członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Powódka wskazała, że domaga się od pozwanych opłat eksploatacyjnych na podstawie wymienionego przepisu należnych od 1 kwietnia 2008 r. do 31 lipca 2010 r.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż w spornym okresie pozwana była członkiem powodowej Spółdzielni, co też stanowi twierdzenie niekwestionowane przez pozwaną.

W dalszej kolejności wskazać należy, iż powódka odpowiedzialność solidarną pozwanego wywodziła z treści art. 30 par. 1 k.r.o. zgodnie z którym oboje małżonkowie są odpowiedzialni solidarnie za zobowiązania zaciągnięte przez jednego z nich w sprawach wynikających z zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny. Pozwani nie kwestionowali tak wyartykułowanej podstawy odpowiedzialności jednego z nich. Występujące w art. 30 § 1 k.r.o. sformułowanie „zobowiązania zaciągnięte” oznacza, że źródłem zobowiązań wskazanych w tym przepisie może być jedynie czynność prawna (tak np. J.St. Piątowski (w:) System Prawa Rodzinnego i Opiekuńczego, s. 281; T. Smoczyński (w:) System Prawa Prywatnego, t. 11, 2009, s. 225; zob. też wyrok SA w Warszawie z dnia 20 stycznia 1998 r., I ACa 1024/97, Pr. Gosp. 1999, nr 2, s. 33–36). Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego art. 30 § 1 k.r.o. znajduje zastosowanie dopłat związanych z korzystaniem z zajmowanego przez małżonków mieszkania. W wyroku z dnia 21 września 1977 r., I CR 277/77, NP 1980, nr 1, s. 160 (z aprobowaną glosą M. Wrzolek-Romańczuk, NP 1980, nr 1, s. 160–164; zob. też wyrok SN z dnia 22 września 1966 r., I CR 544/66, OSPiKA 1967, z. 9, poz. 225), Sąd Najwyższy stwierdził,

że za należności czynszowe spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z art. 30 § 1 k.r.o., są solidarnie odpowiedzialni oboje małżonkowie. W ocenie Sądu, powyższe odnieść należy także do należności wynikających z art. 4 ust. 2 bowiem źródłem zobowiązania jest zarówno ustawa jak i stosunek członkostwa w Spółdzielni a zatem stosunek zobowiązaniowy. Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż pozwanemu przysługuje odrębna własność domu jednorodzinnego co oznacza, iż jest on obowiązany do ponoszenia kosztów opłat eksploatacyjnych stosownie do art. 4 ust. 4 ustawy zgodnie z którym właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

Wyjściowo wskazać należy także, iż zgodnie z art. 4 ust. 4(1) ustawy zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1–2 i 4;
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

W ocenie Sądu, wskazane powyżej przepisy art. 4 ust. 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają charakter przepisów względnie obowiązujących, co oznacza, iż możliwe jest odmienne uregulowanie kwestii wnoszenia opłat na rzecz Spółdzielni w umowie zawartej między członkiem bądź też właścicielem lokalu (domu) a Spółdzielnią. Na dyspozytywny charakter normy prawnej z reguły wskazuje użyty zwrot typu „w braku odmiennego zastrzeżenia”. Brak takiego zwrotu nie oznacza jednakże, że zawsze będziemy mieli do czynienia z normami *ius cogens*. Zawsze bowiem należy uwzględniać znaczenie przepisu i jego miejsce w systemie norm. Przyjmuje się, że przepisy prawa rzeczowego, spadkowego i rodzinnego mając co do zasady imperatywny charakter, zaś przepisy regulujące sferę zobowiązań są co do zasady dyspozytywne.

W niniejszej sprawie uwzględniając zobowiązaniowy charakter norm prawnych, fakt, iż nie dotyczą one sfery prawa publicznego a także mając na uwadze słuszne stanowisko podkreślające konieczność respektowania autonomii woli stron stosunków cywilnoprawnych uznać należy, iż możliwe jest odmienne uregulowanie kwestii związanych z uiszczaniem opłat o jakich mowa w art. 4 ust. 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w umowie stron.

Taki charakter regulacji akceptowały strony sporu, zawierając umowę w formie aktu notarialnego, której uszczegółowienie stanowiła umowa zawarta w zwykłej formie pisemnej z dnia 23 kwietnia 2004 r. wypowiedziana przez pozwanych w skuteczny sposób pismem z dnia 12 lipca 2006 r., co obecnie nie jest kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

Przed przejściem do dalszych rozważań konieczne jest ustalenie czy wypowiedziana została jedynie umowa z dnia 23 kwietnia 2004 r. czy także umowa zawarta w formie aktu notarialnego z dnia 26 kwietnia 2004 r. W paragrafie 9 umowy z dnia 28 kwietnia 2004 r. pozwani zobowiązali się do uiszczania na rzecz Spółdzielni (...) opłat wynikających z utrzymania i eksploatacji drogi wewnątrzosiedlowej wraz z oświetleniem ulicznym, kanalizacją deszczową, przy czym szczegółowe postanowienia w zakresie opłat określa odrębnie zawarta umowa stron.

Wypowiedzenie umowy zawartej w formie aktu notarialnego możliwe jest w zwykłej formie pisemnej. W piśmie z dnia 12 lipca 2006 r. pozwani wskazali, iż wypowiedzają umowę eksploatacyjną na drogi ustalającą zasady uczestniczenia nabywcy w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz kosztach zarządu tymi nieruchomościami. W ocenie Sądu, przyjąć należy, iż pozwani wypowiedzieli umowę w całości. Odesłanie zawarte w paragrafie 9 umowy z dnia 26 kwietnia 2004 r. wskazuje, iż do czynienia mamy ze swoistą normą blankietową. Zobowiązanie w paragrafie 9 nie jest kompletnie, nie tworzy samodzielnej podstawy praw i obowiązków gdyż odsyła do

odrębnie zawartej umowy między stronami. Ponadto, dokonując wykładni złożonego przez pozwanych oświadczenia woli z dnia 12 lipca 2006 r. wedle kryteriów o jakich mowa w art. 65 k.c. stwierdzić należy, iż skoro pozwani wyraźnie w treści pisma wskazali, iż nie zamierzają płacić Spółdzielni skoro nie przeniosła ona własności dróg na rzecz Gminy M. S., to wypowiedzenie dotyczy całej „umowy eksploatacyjnej na drogi” a zatem umowy ukształtowanej zarówno treścią umowy z dnia 23 kwietnia 2004 r. jak i umowy z dnia 26 kwietnia 2004 r.

Przechodząc do oceny zgłoszonego roszczenia z punktu widzenia art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazać należy, iż w stosunku do pozwanych aktualny jest jedynie obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu.

Odczytując literalnie zarówno przepis art. 4 ust. 2 jak i ust. 4 stwierdzić należy, iż odmiennie uregulowany został statut członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni. Jak wynika z wyjaśnień powódki, traktuje ona te osoby jednakowo co jest oczywiście sprzeczne z brzmieniem przepisu. Członkowie spółdzielni, a na członkostwo pozwanej powołuje się powódka w niniejszej sprawie, są obowiązani do partycypowania w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem całego mienia spółdzielni a zatem nie tylko służącego danym członkom. Nie jest rzeczą Sądu rozważanie celowości czy też sprawiedliwości takiego zapisu. Literalna jego wykładania jednakże nie pozostawia żadnych wątpliwości. Można rzecz jasna posługiwać się argumentacją o bardziej korzystnym rozliczeniu w stosunku do pozwanych w przypadku zastosowania przepisu art. 4 ust. 4 ustawy jednakże na gruncie materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie brak podstaw do formułowania tezy, iż obciążenie pozwanych jedynie kosztami związanymi z mieniem z którego faktycznie korzystają, jest dla nich korzystniejsze. Jak wyjaśnione zostało wprost w komentarzy do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych E. K. (opublikowane w LEX nr 162691) „jeśli np. własnością spółdzielni pozostają trzy zabudowane nieruchomości: nr 1 - zabudowana budynkiem z mieszkaniami lokatorskimi i własnościowymi, nr 2 - zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi z mieszkaniami lokatorskimi i kilkoma lokalami użytkowymi wynajmowanymi przez spółdzielnię, oraz nr 3 - zabudowana budynkiem administracyjnym spółdzielni, to członkowie zamieszkujący w lokalach położonych w obrębie nieruchomości nr 1 opłacać będą odpowiednią część kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości nr 1 oraz część kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości nr 3 i w razie potrzeby (np. gdy koszty te nie zostaną pokryte przychodami z tych lokali) część kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali użytkowych położonych w nieruchomości nr 2 (gdyż lokale te stanowią mienie spółdzielni). Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości nr 2 pokrywać będą osoby używające lokali położonych w tej nieruchomości (w częściach proporcjonalnych do ich lokali), a części przypadające na lokale użytkowe pokrywane będą przez wszystkich, którzy użytkują lokale obciążone spółdzielczymi prawami we wszystkich nieruchomościach spółdzielni.

Z przykładu tego wynika, iż skoro wszyscy członkowie spółdzielni winni uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni to bez znaczenia pozostaje miejsce położenia tego mienia. Wszyscy członkowie spółdzielni, także właściciele lokali mieszkalnych położonych na innych nieruchomościach, winni uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją drogi na Osiedlu (...). Ustawodawca wyszedł zatem z założenia, że skoro Spółdzielnia decyduje się zachować w swoich zasobach określone mienie, to wszyscy członkowie Spółdzielni powinni uczestniczyć w pokrywaniu kosztów jego utrzymania. Taki obowiązek wynika ze stosunku członkostwa w Spółdzielni. Można wyobrazić sobie zresztą, iż Spółdzielnia będzie właścicielem mienia, z którego nie korzystają żadeni członkowie a wszak z czegoś muszą być pokrywane koszty jego utrzymania. W sytuacji zatem nie wykazanie przez Spółdzielnię jaka jest łączna powierzchnia całego mienia Spółdzielni i ilu jest członków zobowiązanych do uczestniczenia w kosztach jego eksploatacji i utrzymania nie można zweryfikować poprawności dokonanych w stosunku do pozwanych obciążeń.

Jest to pierwszy, zasadniczy argument za oddaleniem wniesionego powództwa.

Argumentów tych jest dużo więcej.

Pojęcie „kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni” nie zostało zdefiniowane w ustawie. Brak definicji takich kosztów także w statucie obowiązującym w Spółdzielni. W ocenie Sądu, nie można jednakże zgodzić się ze stanowiskiem, iż w skład takich kosztów będą wchodzić koszty związane z administrowaniem i zarządem w Spółdzielni. Sąd tym samym odstępuje od swojego poglądu, który wyraził w wyroku z dnia 18 grudnia 2014 r. wydanym w sprawie I C 819/ 12. Oczywiście zgodzić należy się z tezą, iż „eksploatacja i utrzymanie” wymaga ponoszenia wydatków o charakterze ogólnym, takich jak wynagrodzenia, materiały biurowe, obsługa prawna itp. Wydatków tych nie da się przypisać do poszczególnych nieruchomości. Nie oznacza to jednakże, iż akceptować należy każdy sposób ich rozliczania. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni muszą być równe dla wszystkich członków. Zasada ta *expressis verbis* wyrażona jest obecnie w art. 18 ust. 1 ustawy – Prawo spółdzielcze.

W ocenie Sądu, przyjęcie, iż obowiązek uczestniczenia w kosztach eksploatacji i utrzymanie mienia spółdzielni oznacza także obowiązek uczestniczenia w ogólnych kosztach zarządu i administracji prowadziłoby do wielu absurdalnych wniosków.

Nie ulega wątpliwości, iż w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mowa jest o 4 grupach kosztów:

1. koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali (domów jednorodzinnych);
2. koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
3. koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni
4. koszty związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.

Są członkowie spółdzielni, którzy uczestniczą w pokrywaniu wszystkich wymienionych kosztów. Są członkowie bądź właściciele lokali, do których odnoszą się jedynie niektóre z tych kosztów. W przypadku pozwanych – niespornie – uczestniczą oni jedynie w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni. Skoro powódka uważa, iż powinni oni w związku z tym ponosić odpowiednią część tzw. kosztów ogólnych to konsekwentnie w stosunku do członków spółdzielni, którzy ponoszą koszty z wszystkich 4 wymienionych powyżej pozycji, winna ona obciążać ich tymi kosztami w poczwórnej wysokości. Zastosowanie współczynnika 0,6 do powyższych kosztów nie rozwiązuje w żaden sposób dysproporcji w obciążeniu poszczególnych członków tymi kosztami gdyż, jak wyjaśniła powódka, współczynnik ten niweluje jedynie fakt, iż domy jednorodzinne mają zwykle dużo większą powierzchnię od lokali mieszkalnych. Współczynnik ten nie niweluje różnic w zakresie rzeczywistych czynności podejmowanych przez Spółdzielnię w stosunku do jej wyłącznego mienia oraz w stosunku np. do lokalu w budynku wielorodzinnym w którym oprócz mienia spółdzielni występują także części wspólne. Jest rzeczą powszechnie wiadomą że ogromna część działalności spółdzielni to zarządzanie nieruchomościami wspólnymi, to rozliczanie mediów lokali w budynkach wielorodzinnych, odczyty podzielników ciepła, wodomierzy, wysyłanie rozliczeń itd. itp. Współczynnik 0,6 koryguje jedynie kwestia związane z powierzchnią domu; nie uwzględnia natomiast różnic, o których mowa powyżej.

Jak stwierdzono w komentarzy do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych R. D. (opubl. w LEX) „połączenie funkcji spółdzielni jako zarządcy zasobów własnych, w tym przede wszystkim budynków z lokalami należącymi do członków (i osób niebędących członkami) na zasadzie spółdzielczych praw do lokali, oraz zarządcy zasobów należących do członków (i osób niebędących członkami) na zasadach odrębnej własności lokali, a także prowadzenie działalności inwestycyjnej oraz działalności gospodarczej dopuszczalnej w myśl ustawy i statutu wymaga od spółdzielni precyzyjnego rozdzielenia kosztów na poszczególne grupy członków i osoby niebędące członkami”.

W ocenie Sądu, za przyjęciem, iż w przypadku wyłącznie kosztów związanych z mieniem spółdzielni, nie powinno się dokonywać obciążeń kosztami ogólnymi zarządu przemawia fakt, iż w przypadku osoby niebędącej członkiem spółdzielni tylko z racji z tego, iż korzysta ona z mienia spółdzielni, musiałaby ponosić koszty ogólne zarządu. Gdyby zatem pozwana zrezygnowała z członkostwa w Spółdzielni, jej jedyny związek ze Spółdzielnią polegałaby na tym, że korzysta z drogi – wybudowanej zresztą z jej prywatnych środków. Idąc tokiem rozumowania powódki,

również w takiej sytuacji, pozwana musiałaby uczestniczyć w pokrywaniu kosztów ogólnych zarządu spółdzielni i to w przeliczeniu na powierzchnię użytkową jej domu. Posługiwanie się zresztą w takiej sytuacji powierzchnią użytkową domu pozwanej byłoby oczywiście konstrukcją co najmniej nietrafioną. Trudno bowiem znaleźć argumentację uzasadniającą powiązanie kosztów związanych z korzystaniem z drogi dojazdowej z powierzchnią użytkową domu pozwanych. Takie powiązanie ma, rzecz jasna, uzasadnienie w przypadku kosztów związanych z eksploatacją lokali czy nieruchomości wspólnych; trudno o takie natomiast w przypadku mienia spółdzielni.

Sąd dostrzega przy tym możliwości rozwiązania wymienionych kolizji; można by ustalić udział kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni w ogólnych kosztach związanych z utrzymaniem lokali i nieruchomości wspólnych i w ten sposób ustalić udział w kosztach ogólnych, kosztów związanych z utrzymaniem mienia spółdzielni. Nie można jednakże oprzeć się na wyliczeniu zastosowanym przez Spółdzielnię, gdyż jest ono nie tylko niezgodne z literalnym brzmieniem przepisu ustawy ale także rażąco niesprawiedliwym. W tym zakresie, pozwani słusznie podnoszą, iż odpowiednie postanowienie statutu czy regulaminu spółdzielni muszą być uznane za nieważne na postawie art. 58 § 1 k.c.

Jeżeli chodzi zresztą o statutową i regulaminową podstawę do rozliczenia zastosowanego przez Spółdzielnię, Sąd dostrzega kolejny argument za oddaleniem wniesionego powództwa.

W zakresie rozliczenia, statut spółdzielni powtarza zapis art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W statucie obowiązującym do czerwca 2008 r. oraz obecnie obowiązującym był to § 123, przy czym zgodnie z § 124 szczególne zasady ustalania plany kosztów zarządzenia nieruchomościami oraz regulamin rozliczania tych kosztów i wysokości ustalania opłat za lokale miał określić regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. W statucie obowiązującym od czerwca 2008 r. § 116 wskazano, że Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie (...). W § 117 wskazano, że opłatami pobieranymi o użytkowników lokali finansowane są koszty zarządzania nieruchomościami o których mowa z § 123 ust. 1 czyli tylko członków, którymi przysługują spółdzielcze prawa do lokali. W § 124 mowa jest o uwzględnianiu jako jednostki przeliczeniowej 1 m² zaś z art. § 124 ust. 2 zawarta została delegacja dla Rady Nadzorczej do ustalenia szczegółowych zasad ustalania plany kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminu rozliczania tych kosztów. W § 127 znalazł się zapis, zgodnie z którym do domów jednorodzinnych stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące lokali przy czym szczegółowe zasady rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości określa Rada Nadzorcza.

Regulamin, na którym opiera się powódka, to uchwała Rady Nadzorczej z dnia 7 kwietnia 2008 r. a zatem podjęta na gruncie poprzednio obowiązującego statutu. W § 1 uchwały wskazane zostało, iż uchwalany jest na podstawie delegacji zawartej w § 146 ust. 1 ppkt 22 statutu zgodnie z którym do zadań Rady Nadzorczej należy uchwalenie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Uchwalony regulamin to „Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i domy jednorodzinne w Spółdzielni Mieszkaniowej (...)”. W § 1 pkt 8 regulaminu wskazane zostało, iż w rozumieniu regulaminu nieruchomością jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem lub zespołem budynków zaś wykaz nieruchomości stanowi załącznik nr 1, z które ogólnie wskazano, że nieruchomością spółdzielni jest „Osiedle (...)”.

W ocenie Sądu, w świetle tego, iż regulamin w sposób wyraźny mówi o gospodarce zasobami mieszkaniowymi i ustalenia wysokości opłat za lokale i domy jednorodzinne, definiując nieruchomość jedynie jako nieruchomość zabudowaną a ponadto do czerwca 2008 r. obowiązuje na podstawie uchylonego statutu, brak przekonywujących argumentów za tym aby uznać, iż ma ona zastosować także przy ustalaniu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących wyłącznie mienie spółdzielni a będących niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi. Wydaje się to zresztą być rozwiązaniem logicznym bowiem trudno wyobrazić sobie np. stosowanie tego regulaminu do nieruchomości gruntowej stanowiącej mienie spółdzielni, na której spółdzielnia prowadzi działania inwestycyjne tzn. dopiero zamierza wybudować dom, bądź też sprzedać ją itp. Co więcej, wydaje się, iż problem ten dostrzegła sama powódka, która początkowo uznawała za niezbędne uregulowanie zasad uiszczania

opłat przez mieszkańców osiedla (...) w drodze odrębnych umów, a dopiero po ich skutecznym wypowiedzeniu, uznała, iż będzie stosowała do nich przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dopełniając dotychczasowe rozważania, w ocenie Sądu, powódka nie przedstawiła przekonywających argumentów wyjaśniających dlaczego w zestawieniu powierzchni nie uwzględniła Osiedla przy ulicy (...) czy przy ulicy (...).

Reasumując, samo zastosowanie współczynnika 0,6, choć korzystne dla pozwanych, to jednakże nie wydaje się być rozwiązaniem uwzględniającym rzeczywiste obciążenie kosztami faktycznej administracji i zarządu na tym Osiedlu. Oczywistym jest, iż czynności jakie Spółdzielnia podejmuje wobec kilkunastometrowego lokalu mieszkalnego są faktycznie takie same jak czynności wobec ponad 130 metrowego domu jednorodzinnego. Wydaje się, iż taki współczynnik powinien te różnice niwelować (tym niemniej wskazać należy, iż sama powódka powoływała się na pozaustawowe a nawet pozastatutowe kryteria różnicowania mieszkańców w oparciu o sposób finansowania jego budowy, to ile mieszkańcy zapłacili powódce za budowę domu, stopień realizacji inwestycji), jednakowoż spośród czynności wykonywanych przez Spółdzielnię, co wynika wprost z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wyróżnić należy, nie tylko związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni, ale także związane z utrzymaniem i eksploatacją części wspólnych oraz związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali. Tych dwóch ostatnich czynności w stosunku do pozwanych Spółdzielnia w ogóle nie wykonuje. Jej zadania ograniczają się jedynie do eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni. Przepis art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje na obowiązek ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni. Odnoszenie się w takim wypadku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali i domów w Spółdzielni nie wydaje się być sprawiedliwym rozwiązaniem. Przypisując zatem do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją mienia odpowiednią część kosztów administracji i zarządu brać należy pod uwagę stosunek czynności wykonywanych przez Spółdzielnię w stosunku do jej mienia do stosunku czynności wykonywanych wobec części wspólnych i związanych z administrowaniem lokalami nie stanowiącymi odrębnej własności. Innymi słowy, oprócz powierzchni użytkowych lokali ustalić należałoby powierzchnie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i dopiero po ustaleniu powyższego ustalić udział mienia Spółdzielni na Osiedlu (...) w ogólnej wartości kosztów zarządu. Jest to przy tym jedynie przykładowy sposób możliwego wyliczenia, obrazujący jednakże istnienie innego bardziej sprawiedliwego dla właścicieli domów jednorodzinnych sposobu ustalenia ich udziału w kosztach administrowania i zarządu, który byłby zgodny zarówno z treścią art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowej jak również z zasadą niedyskryminowania członków Spółdzielni w ich obowiązkach w zakresie ponoszenia opłat eksploatacyjnych. Takie zaś rozliczenie, jakie zaproponowała powódka de facto obarcza pozwanych kosztami zarządu i administracji związanymi z utrzymaniem i eksploatacją lokali i części wspólnych a nie samego mienia Spółdzielni.

Dopełniając powyższej argumentacji wskazać należy, iż w wyroku z dnia 28 kwietnia 2006r. (sygn. V CSK 191/05, LEX nr 223185) Sąd Najwyższy poddał w wątpliwość możliwość zastępowania postanowień Statutu regulaminem uchwalanym przez radę nadzorczą na podstawie upoważnienia zawartego w statucie. Sąd Rejonowy rozpoznający niniejszą sprawę podziela te zastrzeżenia. Dla porządku odnotować należy, iż w przywołanym orzeczeniu Sąd Najwyższy również wskazał na wątpliwości związane ze stosowaniem regulaminu w sytuacji gdy de facto jego tytuł wskazywałby, iż znajduje zastosowanie do innych rozliczeń.

W art. 4 ustawy wyraźnie mowa o tym, iż opłaty mają być zgodne z postanowieniami statutu. Kompetencję do uchwalania i zmiany statutu ma najwyższy organ spółdzielni jakim jest Walne Zgromadzenie. Przerzucanie kompetencji ustawowo zarezerwowanych dla Walnego Zgromadzenia uznać należy za niedopuszczalne. Sąd częściowo jedynie podziela pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie, który w wyroku z dnia 11 maja 2006 r. (sygn. I ACa 846/05, LEX nr 279959) stwierdził, że użyty w art. 4 ust. 1 u.s.m. zwrot: „zgodnie z postanowieniami statutu” nie może być interpretowany jako wymóg określenia wysokości i zasad ponoszenia opłat wyłącznie w statucie. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, tego rodzaju wykładnia prowadziłaby w istocie do paraliżu bieżącej działalności spółdzielni, skoro przy każdorazowej, najdrobniejszej zmianie któregokolwiek ze składników wpływających na wysokość tych opłat, konieczne byłoby uruchamianie długotrwałej procedury zmiany statutu, kończącej się dopiero dokonaniem stosownego wpisu do KRS. W ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, zgodzić należy się, iż nie ma potrzeby aby statut spółdzielni precyzował opłaty eksploatacyjne co do wysokości. Precyzyjne określenie jednakże zasad ponoszenia

opłat w statucie, z uwzględnieniem tych 4 grup kosztów o których mowa wcześniej, nie spowoduje żadnego paraliżu w funkcjonowaniu spółdzielni. Zasady te, ustanowione w uniwersalny sposób, zgodny przy tym z treścią art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mogą obowiązywać wiele lat. Oczywistym jest, iż zmieniać się może struktura mienia spółdzielni, wielkość posiadanych nieruchomości, liczba osiedli, jednakże sama zasada rozliczenia nie musi wcale podlegać ciągłym zmianom. Takiego zagrożenia i związanej z tym potrzeby odstępowania od literalnej wykładni treści art. 4 ustawy Sąd Rejonowy w okolicznościach niniejszej sprawy nie dostrzega. Oczywistym jest przy tym, iż możliwości zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia są szersze niż uchwał rady nadzorczej (co do tych ostatnich można jedynie domagać się ustalenia ich nieważności bądź nieistnienia). Ustalanie zasad w regulaminie jest tym bardziej niezasadne, że w gruncie rzeczy art. 4 ust. 4 umożliwi obciążanie kosztami spółdzielni osoby nie będące członkami i niezwiązane w żaden sposób ze Spółdzielnią. Gdyby pozwani sprzedali swój dom to nabywcy i tak musieliby uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania drogi na podstawie art. 4 ust. 4 ustawy. Trudno zgodzić się aby mogliby być obciążani kosztami administracji i zarządu w spółdzielni według jakiegoś współczynnika, na którego ustalenia i tak nie mieliby żadnego wpływu. Tym bardziej zresztą nie można problemu w prawidłowym rozpoznaniu niniejszej sprawy sprowadzić do konstatacji, że skoro takie a nie inne zasady zostały ustalone w statucie czy regulaminie i nie zostały zakwestionowane w przewidzianym w prawie spółdzielczym trybie – to należy przyjąć, że obowiązują w całej rozciągłości. Kwestionowanie wysokości opłat może odbywać się w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2006 r., sygn. II CSK 37/06, M. S.. 2007, nr 2, s. 32).

W ocenie Sądu, zgłoszone roszczenie winno ulec oddaleniu także z uwagi na treść art. 5 k.c. Sąd odstępuje zatem od stanowiska, które wyraził w wyroku z dnia 18 grudnia 2014 r. wydanym w sprawie I C 819/12, uznając przy tym, iż prowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dostarczyło nowych argumentów wskazujących na to, iż powódka artykułując swoje żądanie wobec pozwanych nadużywa swojego prawa podmiotowego i postępuje w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Nie ulega wątpliwości, iż powódka zobowiązała się w stosunku do pozwanych do przeniesienia drogi na rzecz Gminy do marca 2006 r. Przesłuchiwana w charakterze strony E. W. kilkakrotnie w trakcie swoich zeznań jednoznacznie wskazywała, iż Spółdzielnia zobowiązywała się przenieść nieruchomość do końca marca 2006 r. Istniało zatem określone zobowiązanie terminowe, które nie zostało wykonane. Ciężar wykazania, iż nastąpiło to na skutek okoliczności, za które dłużnik nie podnosi odpowiedzialności spoczywał na nim (art. 476 k.c.). Pozwana ciężarowi temu nie sprostowała. Powoływała się bowiem na okoliczność związaną z koniecznością domaga się zwrotu za wybudowaną infrastrukturę wodociągową. Możliwość domagania się powyższego przewidywana była zresztą w samych aktach notarialnych a zatem nie sposób uznać aby kwestia z tym związana pojawiła się później. Mieszkańcy L. P., w tym pozwani, w większości domagali się od pozwanej zrzeczenia się nieruchomości drogowej nawet kosztem rezygnacji ze zwrotu kosztów wybudowania infrastruktury, na którą zresztą samiłożyli wnosząc wkład budowlany. Błędna jest argumentacja powódki podnoszona w trakcie przesłuchania E. W., zgodnie z którą zrzeczenie się nieruchomości drogowej miałyby uniemożliwić dochodzenie zwrotu nakładów za wybudowanie urządzeń przesyłowych. Urządzenia takie po połączeniu z siecią nie należą do części składowych nieruchomości i są samoistnymi rzeczami ruchomymi. Sfinansowanie kosztów ich budowy przesądza o tym kto jest ich właścicielem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2015 r., sygn. IV CSK 387/14, LEX nr 1651002). Twierdzenia powódki w tym zakresie uznać należało za nietrafione. Powódka nie wykonała swojego zobowiązania do przeniesienia dróg (bądź zrzeczenia się ich, co do lipca 2006 r. było możliwe także bez zgody Gminy) a zatem pozwani mogliby formułować wobec niej roszczenia odszkodowawcze (art. 471 k.c.). W niniejszej sprawie zatem, w istocie, powódka dochodzi od pozwanych należności, która faktycznie mogłaby stanowić szkodę pozwanych związaną z niewykonaniem zobowiązania powódki. Gdyby bowiem powódka nieruchomość drogową przeniosła, do czego się zobowiązywała, roszczenie wobec pozwanych nigdy by nie powstało. Trudno o bardziej oczywisty przykład korzystania z ustawowego prawa podmiotowego w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego a to przede wszystkim z zasadą przyzwoitości, uczciwości kontraktowej oraz zasadą dotrzymywania zawartych umów. Powódka mogła zrzec się nieruchomości zachowując prawo do domagania się zwrotu nakładów. Co więcej, pozwani od ponad 10 lat obciążani są opłatami a ich dług z tego tytułu już wielokrotnie przewyższył zwrot jaki w rzeczywistości otrzymali w związku z prowadzonymi przez powódkę czynnościami w celu otrzymania zwrotu nakładów za wybudowaną infrastrukturę. Nie

ma w tej sytuacji większego znaczenia, czy pozwana jest członkiem Spółdzielni czy też nie jest. Może nim być, jak zresztą ujawniła pozwana w trakcie swojego przesłuchania, z racji posiadania innego lokalu w zasobach spółdzielni. Nie będąc nim zresztą i tak obciążana byłaby takim samymi opłatami, bowiem powódka de facto sytuacji członków i nieczłonków w żaden sposób nie różnicuje. Jako zupełnie nieporozumienie jawi się przy tym ujawniona okoliczność, iż Spółdzielnia planuje przekazać nieruchomości drogową mieszkańcom, pozostawiając jednakże sobie inną wydzieloną nieruchomość, którą zamierza sprzedać, nie rozliczając się z mieszkańcami L. P..

W ocenie Sądu, argumentacja przedstawiona powyżej, jest w zupełności wystarczająca dla oddalenia wniesionego powództwa. Nie było zatem, w ocenie Sądu, potrzeby odwoływania się do wszystkich argumentów podnoszonych przez pozwanych, w toku niniejszego postępowania. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostają bowiem kwestie związane z faktycznym wykonywaniem przez pozwaną czynności eksploatacyjnych na Osiedlu. Pozwani nie kwestionowali wyliczenia powódki w tym zakresie pod względem rachunkowym. Zdaniem Sądu, przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości na okoliczność prawidłowego ustalenia i rozliczenia przez powódkę kosztów obciążających pozwanych, było zbędne, tym bardziej, że powódka domagała się aby biegły ustalił prawidłowość owego rozliczenia, przy uwzględnieniu zasad wskazanych przez powodową Spółdzielnię w pozwie (vide pismo z dnia 4 maja 2015 r. – k. 415). Owe zasady natomiast stanowiły istotę sporu. Poprawność wyliczenia według tych zasad nie była zaś kwestionowana. Zakładanie w takiej sytuacji, iż opinia biegłego doprowadzi do jakichkolwiek wiążących wniosków jest założeniem chybionym.

Reasumując:

- po pierwsze – powódka, powołując się na stosunek członkostwa pozwanej w Spółdzielni, nieprawidłowo rozliczyła koszty eksploatacji i utrzymania, obciążając jedynie mieszkańców L. P. tymi kosztami, podczas gdy prawidłowo, powinna nimi obciążyć wszystkich członków spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, a które korzystają z konkretnej nieruchomości, w tym wypadku drogowej;

- po drugie – powódka nieprawidłowo zaliczyła do kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości koszty ogólne zarządu oraz koszty administracji a co najmniej powinna była zastosować inne zasady ustalenia udziału pozwanych w ponoszeniu tych kosztów uwzględniające okoliczność, iż spółdzielnia nie wykonuje wobec pozwanych żadnych czynności dotyczących ich lokali oraz nieruchomości wspólnych;

- po trzecie – powódka nie wykazała aby traktowała jednakowo w sposób nie dyskryminujący wszystkich członków spółdzielni oraz osoby nie będące członkami a korzystające z określonego mienia spółdzielni;

- po czwarte – powódka nieprawidłowo odwołała się dla uzasadnienia prawidłowości dokonanego rozliczenia do obowiązującego regulaminu w sytuacji gdy ustawa wymaga aby zasady te ustalone były w statucie zaś sam regulamin reguluje gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i nie odnosi się do ustalania opłat za utrzymanie i eksploatację nieruchomości niezabudowanych stanowiących wyłączną własność spółdzielni;

- po piąte – nawet przy przyjęciu prawidłowości dokonanego rozliczenia, powódka nadużywa swojego prawa podmiotowego i nie powinna korzystać z ochrony bowiem jej roszczenie nie powstałoby gdyby wykonała swoje zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości drogowej na gminę a nie uczyniła tego w sposób zawiniony; pozwani zaś w całości ponieśli koszt wybudowania drogi i infrastruktury, co więcej - drogi były budowane specjalnie w sposób umożliwiający ich przeniesienie na Gminę.

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Sąd nie znalazł żadnych podstaw do uwzględnienia wniesionego powództwa dlatego też oddalił je, o czym orzekł jak w sentencji wyroku.