

Sygn. akt III C 1418/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2017 r.

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

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Irma Lorenc
Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Gnidzińska

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie

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

przeciwko B. Z. i M. S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych B. Z. i M. S. solidarnie na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 22.813,31 zł (dwadzieścia dwa tysiące osiemset trzynaście złotych trzydzieści jeden groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 stycznia 2013 r.;

II. umarza postępowanie co do kwoty 2.148,59 zł (dwa tysiące sto czterdzieści osiem złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy);

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 3.917 zł (trzy tysiące dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;

V. nakazuje pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 1.649,81 zł (jeden tysiąc sześćset czterdzieści dziewięć złotych osiemdziesiąt jeden groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt III C 1418/13

UZASADNIENIE

w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 16 stycznia 2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o solidarne zasądzenie od pozwanych B. Z. i M. S. kwoty 25.103,79 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu i kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż pozwanemu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., przy czym pozwany jest członkiem powodowej Spółdzielni. W przedmiotowym lokalu

zamieszkuje pozwana, wobec której podstawę powództwa stanowi art. 4 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Powódka wskazała, że pozwani zalegają z opłatami eksploatacyjnymi za okres od 16 stycznia 2010 r. do 31 sierpnia 2011 r. i za styczeń 2013 r. w wysokości 14.022,32 zł oraz opłatami na fundusz remontowy – dociepleniowy za okres od 16 stycznia 2010 r. do 16 stycznia 2013 r. w wysokości 5.626,47 zł, jak również odsetkami za opóźnienie w ich zapłacie liczonymi od 16 stycznia 2010 r. do 16 stycznia 2013 r. w wysokości 5.447 zł oraz kosztami wezwania do zapłaty – 8 zł. Należności te złożyły się na kwotę dochodzoną pozwem.

W sprzeciwie od wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wniesionym 24 kwietnia 2013 r. pozwany M. S. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania. Pozwany podniósł, że brak jest po jego stronie obowiązku zapłaty, bowiem obowiązek ten rodzi członkostwo w spółdzielni, a pozwany w spornym okresie był jego pozbawiony. Pozwany zarzucił, że powództwo jest bezprzedmiotowe, ponieważ lokal mieszkalny przy ul. (...) nie istnieje – nie został on zbudowany, gdyż nie widnieje w dokumentacji budowlanej decyzji o pozwoleniu na budowę budynku. Pozwany wskazał, że powódka nie przedłożyła decyzji administracyjnej – pozwolenia na budowę lokalu nr (...) lub bądź zmiany sposobu użytkowania pracowni, ani pozwolenia na użytkowanie takiego lokalu zgodnie z wymogami ustawy z dnia 25 października 1074 r. Prawo budowlane, jak również dowodu na sfinansowanie budowy takiego lokalu lub zaciągnięcie pożyczki na ten cel. Pozwany podniósł, że istnieje jeden, nie podważony przydział z dnia 17 lipca 1992 r. z zaznaczoną powierzchnią użytkową 84,98 m² i tylko od tej powierzchni mogą być naliczane składniki kosztów użytkowania pomieszczenia. Pozwany zarzucił także nieważność zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego z dnia 19 lipca 2006 r. i poświadczenie w nim nieprawdy. Pozwany zakwestionował nadto wyliczenia powódki, zarzucając nie przedłożenie dowodów na okoliczność poniesionych kosztów utrzymania budynku i zasad ich podziału na poszczególne lokale i pomieszczenia. Pozwany podnosił również, że do poziomu pomieszczenia nie dojeżdża winda, a połowa powierzchni jest pozbawiona ogrzewania, nadto do powierzchni użytkowej wliczono powierzchnię 9,4 m² korytarza i obudowę kanałów wentylacji. Pozwany wskazywał także, że brak jest postanowień statutu w przedmiocie zapłaty ekwiwalentu za powierzchnię korytarza wykorzystywaną przez jednego lokatora z wyłączeniem pozostałych.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniesionym 17 czerwca 2013 r. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania. Pozwana zarzuciła, iż powódka nie dała wyjaśnień zgodnych z prawdą co do tego, że niezalegalizowane pomieszczenie na strychu jest lokalem mieszkalnym i do tego typu M6, że pozwani pozostają w konkubinacie, a także, że przydział z 17 lipca 1992 r. przestał istnieć, jak również, że pozwany utracił prawa członka, wg nowego prawa je odzyskuje. Pozwana wskazała, że przytoczenie podstawy prawnej roszczenia wobec niej nie zwalnia powódki od wykazania, że lokal formalnie istnieje, tj. został zbudowany zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę i czy kolejną decyzją – pozwoleniem na użytkowanie - został dopuszczony do zasiedlenia. Brak decyzji, zdaniem pozwanej, winien skutkować odrzuceniem pozwu. Pozwana wywodziła, że obowiązek zapłaty wynika ze statutu spółdzielni i dotyczy tylko jej członków, zaś pozwany na 17 lat, do 25 października 2012 r. został wykluczony ze spółdzielni. Pozwana wskazała, że w niepodważonym przydziale z dnia 17 lipca 1992 r. zaznaczono powierzchnię użytkową 84,98 m² i tylko od tej powierzchni mogą być naliczane składniki kosztów użytkowania pomieszczenia – przyłączona do pomieszczenia część korytarza nie może być przedmiotem powtórnych opłat, już opłaconych przez mieszkańców budynku. Pozwana zakwestionowała również wyliczenia powódki, zarzucając nie przedłożenie dowodów na okoliczność poniesionych kosztów utrzymania budynku i zasad ich podziału na poszczególne lokale i pomieszczenia. Pozwana podnosiła też, że do poziomu pomieszczenia nie dojeżdża winda, a połowa powierzchni jest pozbawiona ogrzewania, nadto do powierzchni użytkowej wliczono powierzchnię 9,4 m² korytarza i obudowę kanałów wentylacji. Pozwana wskazywała także, że brak jest postanowień statutu w przedmiocie zapłaty ekwiwalentu za powierzchnię korytarza wykorzystywaną przez jednego lokatora z wyłączeniem pozostałych.

W piśmie procesowym z dnia 15 stycznia 2014 r. powódka cofnęła pozew co do kwoty 2.148,59 zł z tytułu opłat za używanie mieszkania i zrzekła się roszczenia w tym zakresie, wskazując, że po wniesieniu pozwu pozwany dokonał wpłat, które powódka zaliczyła m.in. na poczet opłaty za styczeń 2013 r., za sierpień 2011 r. i częściowo lipiec 2011 r. - w zakresie kwoty 589,46 zł.

W piśmie procesowym z dnia 14 lutego 2014 r. pozwany wniósł o uwzględnienie przedawnienia roszczeń powódki, okresu pozbawienia go praw i obowiązków członka oraz pominięcia żądanych odsetek jako niezawinionych przez pozwanego.

W pozostałych pismach procesowych i w toku rozpraw strony podtrzymywały swe stanowiska procesowe co do zasady, rozwijając jedynie argumenty na ich poparcie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją z dnia 10 maja 1985 r. Urząd Miejski w S. udzielił powódce Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. pozwolenia na budowę budynku mieszkalno – usługowego blok K na O.. K. w S. zgodnie z projektem Biura (...) w S.. W projekcie tym przewidziano m.in. wybudowanie budynku mieszkalno – usługowego w systemie (...), podpiwniczonego, posiadającego od X do XIII kondygnacji nadziemnych - z dwiema kondygnacjami usług i 8-11 kondygnacjami mieszkalnymi, złożonego z trzech segmentów. Ostatnie kondygnacje w tym obiekcie zaprojektowano w formie pracowni plastycznych, pralni i suszarni. Pracownie plastyczne służyć miały wykonywaniu prac plastycznych, jak i spełniały funkcje mieszkalne. Uwzględniono budowę 216 mieszkań – 10 rotacyjnych M2, 133 M3 i 73 M4, a jako alternatywę – 206 mieszkań : 10 M2, 113 M3 i 83 M4. W decyzji z dnia 27 marca 1991 r. Urząd zmienił powyższą decyzję, uwzględniając modyfikacje projektu budowlanego w zakresie zabudowy podcieni na lokale handlowe i budowy sklepów i apteki.

W dniu 16 czerwca 1989 r. pozwany M. S. stał się członkiem powodowej Spółdzielni.

W dniu 6 kwietnia 1992 r. powódka wyraziła zgodę na modernizację przez pozwanego mieszkania typu M6 wg przedłożonego przez pozwanego szkicu po uzyskaniu akceptacji na niej przez projektantów architektury, konstrukcji i instalacji, przyjęcia mieszkania w stanie zaawansowania robót jak na dzień uzgodnienia i wyłączenia mieszkania z odbioru końcowego części mieszkalnej segmentu „B”, nadto – prowadzenia robót modernizacyjnych i wykończeniowych na własny koszt i odpowiedzialność.

W ramach prac adaptacyjnych do przebudowanego lokalu włączono część powierzchni korytarza klatki schodowej.

W dniu 19 maja 1992 r. powódka dokonała obioru części mieszkalnej budynku mieszkalnego przy ul. (...) w S. od wykonawcy robót budowlanych. W protokole odbioru stwierdzono wybudowanie 43 mieszkań, w tym 21 kategorii M1, 10 kategorii M3A, 11 kategorii M4 i jednego - M6.

Powódka w dniu 17 lipca 1992 r. przydzieliła pozwanemu mieszkanie kategorii M-6 na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu w budynku przy ul. (...), złożonego z pięciu izb o powierzchni użytkowej 84,98 m², a mieszkalnej (...) m².

W dniu 14 czerwca 1993 r. powódka sporządziła kolejny przydział ww. lokalu mieszkalnego na rzecz pozwanego – o numerze 890/93, wskazując w nim powierzchnię użytkową lokalu na 95,36 m², a mieszkalną – na 56,70 m². Z kolei w dniu 21 czerwca 1999 r. powódka sporządziła aneks do przydziału nr 890/93 z dnia 14 czerwca 1993 r. określając go jako przydział lokalu nr (...), ze wskazaniem, iż jego podstawą jest protokół pomiaru kontrolnego powierzchni użytkowej z dnia 16 czerwca 1999 r., w którym powierzchnię użytkową określiła na 93,95 m², a mieszkalną – na 56,32 m².

W dniu 19 marca 1997 r. powódka zgłosiła w Urzędzie Miejskim w S. zakończenie budowy budynku mieszkalno – usługowego blok K przy ul. (...) w S., wnosząc o zalegalizowanie stanu istniejącego i wydanie pozwolenia na użytkowanie. W piśmie tym powódka wskazała, iż liczba mieszkań wynosi 219.

W piśmie z dnia 30 sierpnia 2004 r. Urząd Miejski w S. poinformował powódkę, że w aktach archiwalnych sprawy brak sprzeciwu do zgłoszenia powódki z dnia 19 marca 1997 r., co oznacza, że zawiadomienie to zostało przez urząd przyjęte.

W dniu 19 lipca 2006 r. Prezydent Miasta S. wskazał, iż lokal mieszkalny nr (...) mieszczący się w budynku przy ul. (...) w S. spełnia wymagania samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Podstawą wydania tego zaświadczenia i jego integralną częścią jest fragment rzutu kondygnacji budynku z oznaczonym planem lokalu wykonanym przez A. B. posiadającą uprawnienia budowlane nr 117/Sz/87. W dniu 17 lipca 2006 r. A. B. złożyła oświadczenie, iż lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) spełnia wymogi określone w art. 2 ustawy o własności lokali.

W wyroku z dnia 15 grudnia 2016 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w S. w sprawie o sygn. II SA/Sz 1247/16 oddalił skargę pozwanego na postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 29 sierpnia 2016 r. w przedmiocie odmowy wydania zaświadczenia, iż „lokal użytkowy nr (...) przy ul. (...) w S. w drodze decyzji administracyjnej o zmianie sposobu użytkowania i jej wykonania, stał się lokalem mieszkalnym”.

Lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. ma powierzchnię użytkową 92,92 m².

dowody:

- decyzja z dnia 10.05.1985 r. k. 117-120, k. 3624, 3719 także w aktach postępowania Urzędu Miejskiego w S. o sygn. UAN II 8381/71/85
- projekt budowlany w aktach postępowania Urzędu Miejskiego w S. o sygn. UAN II 8381/71/85, jak również k. 3625
- pismo powódki z dnia 20.12.1990 r. k. 116, także w aktach postępowania Urzędu Miejskiego w S. o sygn. UAN II 8381/71/85
- deklaracja członkowska k. 205
- podanie z dnia 11.03.1991 r. k. 82
- decyzja z dnia 27.03.1991 r. k. 115, także w aktach postępowania Urzędu Miejskiego w S. o sygn. UAN II 8381/71/85
- zaświadczenie k. 83
- pismo z dnia 6.04.1992 r. k. 82
- protokół z dnia 19.05.1992 r. k. 171
- przydział lokalu z dnia 17.07.1992 r. k. 81
- przydział lokalu z dnia 14.06.1993 r. k. 17
- aneks do przydziału lokalu z dnia 21.06.1999 r. k. 18
- pismo powódki z dnia 19.03.1997 r. k. 114, 130, 3626-3627
- pismo z dnia 30.08.2004 r. k. 3628
- zaświadczenie z dnia 19.07.2006 r. k. 19
- rzut wraz z oświadczeniem k. 20
- wyrok WSA z dnia 15.12.2016 r. k. 3922-3930
- opinia biegłej sądowej M. T. k. 3558-3561
- opinia uzupełniająca biegłej sądowej M. T. k. 3648-3655

Zgodnie z § 111 statutu powódki złożonego do akt rejestrowych w dniu 7 października 2008 r., spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno – gospodarczych, a sprawozdania roczne z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nimi. Stosownie do § 116 ust.1 statutu spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, przy czym zgodnie z § 117 ust. 1 statutu koszty zarządzania tymi nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach i innymi przychodami spółdzielni.

W myśl § 117 ust. 2 statutu, opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a także zasad rozliczania kosztów określonych przez Radę Nadzorczą. Powodowa spółdzielnia przy ustalaniu opłat za lokale stosowała Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i domy jednorodzinne, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 24/2008 z dnia 7 kwietnia 2008 r., a zmieniony uchwałami z dnia 18 lutego 2001 r. i z dnia 24 maja 2010 r.

W związku z zarządzaniem nieruchomościami powódka zawarła umowy z J. T. o wywóz nieczystości stałych, z (...) Sp. z o.o. w S. o konserwację, naprawy i pogotowie dźwigowe, z J. P. (1) o konserwację domofonów, z E. B. o sprzątnięcie i dozоровanie posesji, z (...) Sp. z .o.o. w S. o rozliczanie kosztów zużycia ciepłej wody oraz montaż elektronicznych podzielników kosztów oraz obsługę systemu pomiarowo – rozliczeniowego.

Stosownie do § 123 ust. 1 statutu, członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zgodnie z § 124 ust. 1 statutu, wysokość tych opłat ustalana jest na podstawie planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych osiedli albo nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych 1 m² powierzchni użytkowej, ilości osób korzystających z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe – wskazań tych urządzeń. Stosownie do § 125 ust. 1 statutu, opłaty te winny być uiszczane co miesiąc z góry, do dnia 15. danego miesiąca, a zgodnie z ust. 5 od niewpłaconych w terminie należności powódka może pobierać odsetki ustawowe.

Na miesięczną opłatę eksploatacyjną w latach 2010 -2013 składały się koszty utrzymania administracji osiedla, utrzymania ogólnego zarządu, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, transportu, materiałów do bieżących konserwacji, energii elektrycznej pomieszczeń wspólnych, przeglądów instalacji elektrycznych i gazowych, utrzymania czystości pomieszczeń wewnętrznych, zewnętrznych, utwardzonych i nieutwardzonych, pogotowia lokatorskiego, usług kominiarskich, usług (...), odśnieżania, dozoru technicznego – zbiorników ciśnieniowych, pozostałych usług obcych, ubezpieczenia. Opłaty te uwzględniały także koszty zimnej wody i kanalizacji, centralnej ciepłej wody, wywozu nieczystości, dźwigu, domofonu, podatku od nieruchomości, odpisu na wymianę dźwigów, wykupu gruntu od Gminy M. S., jak również- centralnego ogrzewania.

Zgodnie z § 118 ust. 2 i § 119 ust. 2 statutu, różnica pomiędzy faktycznymi kosztami dostaw wody, odprowadzania ścieków i CO oraz podgrzania wody a opłatami pobranymi zaliczkowo od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów rozliczana jest indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. Szczegółowe zasady rozliczeń w tym zakresie określał Regulamin rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni, , zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 2 kwietnia 2007 r. , Regulamin rozliczania kosztów CO na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów zamontowanych w zasobach Spółdzielni, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 15 grudnia 2010 r.

Powódka utworzyła fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych w postaci funduszu remontowo - dociepleniowego, którego prowadzenie przewiduje § 113 ust. 1 pkt 4 jej statutu, przy czym odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zgodnie z § 122 statutu finansowanie remontów danej nieruchomości realizowane jest na podstawie odpisów na fundusz remontowy naliczanymi dla niej, należną jej częścią innych przychodów funduszu remontowego i kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości. Na potrzeby docieplenia stropodachu, ścian zewnętrznych i modernizacji instalacji CO w budynku przy ul. (...) S. powódka zaciągnęła w 2006 r. kredyt bankowy.

Na podstawie uchwały z dnia 28 czerwca 2002 r. Zebrania Przedstawicieli powódki w funduszu remontowym utworzono wyodrębnioną stawkę na docieplenie budynków.

Stawki opłat eksploatacyjnych za używanie lokali oraz stawki funduszu remontowego zarząd powódki ustalał uchwałami z dnia 26 marca 2009 r., 26 marca 2010 r., 29 marca 2011 r., 6 marca 2012 r., określając w nich odrębnie stawki eksploatacyjne i z tytułu funduszu remontowego oraz dociepleniowego.

Stawki opłat za energię cieplną zarząd powódki ustalał uchwałami z dnia 27 sierpnia 2002 r., 30 grudnia 2010 r., 28 grudnia 2011 r. i 28 grudnia 2012 r.

Na podstawie taryfy (...) zarząd powódki ustalał wysokość opłat za wodę pobieraną do urządzeń zaopatrzenia w wodę i za ścieki uchwałami z dnia 29 grudnia 2009 r., 28 grudnia 2010 r., 9 grudnia 2011 r. oraz 27 grudnia 2012 r.

Uchwałami z dnia 17 lutego 2009 r., 27 grudnia 2012 r., zarząd powódki określił stawki opłat za wywóz nieczystości stałych.

Stawki podatku od nieruchomości na podstawie uchwał Rady Miasta S. z dnia 25 października 2010 r., 21 listopada 2011 r., 26 listopada 2012 r., zarząd powódki ustalał uchwałami z dnia 29 grudnia 2010 r., 19 grudnia 2011 r. i 24 grudnia 2012 r.

Wysokość opłat eksploatacyjnych za lokal przy ul. (...) w S. należnych powódce od pozwanych za okres od stycznia 2010 r. do sierpnia 2011 r. i w styczniu 2013 r., a także wysokość opłat na fundusz remontowo – dociepleniowy za okres od stycznia 2010 r. do stycznia 2013 r. przy uwzględnieniu rzeczywistych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ww. lokal, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, dla dwóch osób mieszkających w lokalu, przy powierzchni użytkowej lokalu (...) m² stanowi kwotę 21.445,80 zł, w tym 15.853,08 zł to należność z tytułu użytkowania mieszkania, 848,21 zł – funduszu remontowego i 4.744,51 zł – funduszu dociepleniowego.

Opłata eksploatacyjna za lokal w styczniu 2013 r. w kwocie 690,82 zł została zaspokojona wpłatą dokonaną w dniu 25 marca 2013 r. Dokonując wpłat w dniach 25 marca 2013 r., 3 czerwca 2013 r., 19 sierpnia 2013 r., 21 października 2013 r. i 16 grudnia 2013 r. pozwani zaspokojili opłaty za styczeń, luty i częściowo marzec 2010 r.

Przy uwzględnieniu wpłat dokonanych przez pozwanych do zapłaty z tytułu korzystania z lokalu pozostaje w ww. okresie kwota 13.704,49 zł.

Odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie opłat eksploatacyjnych przypadających od pozwanych w okresie od stycznia 2010 r. do sierpnia 2011 r. oraz w styczniu 2013 r., a także opłat na fundusz remontowo – dociepleniowy w okresie od stycznia 2010 r. do stycznia 2013 r., naliczane od narastającego salda zaległości od 16. dnia danego miesiąca, skapitalizowane na dzień 16 stycznia 2013 r. stanowią kwotę 5.346,86 zł.

Pismami z dnia 13 i 20 listopada 2012 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty zaległych opłat za lokal i z tytułu funduszu remontowego.

Pozwani byli informowani o stanie konta lokalu poprzez doręczenie okresowych informacji w tym zakresie. Doręczano im również uzasadnienia zmiany wysokości opłat.

dowód:

- statut powódki - koperta k. 170
- wyciąg ze statutu k. 326 – 328, 329-330
- uchwała nr 16/2011 k. 333
- uchwała nr 14/2012 k. 334
- Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (...) k. 331-332, 335- 339
- uchwała nr 14/2009 k. 340
- uchwała nr 15/2010 k. 341
- uchwała nr 8/2011 k. 342
- uchwała nr 9/2012 k. 343
- uchwała nr 45/2009 k. 344
- uchwała nr 48/2010 k. 345
- uchwała nr 29/2011 k. 346
- uchwała nr 39/2012 k. 347
- Regulamin rozliczania ciepłej wody k. 348-349
- uchwała nr 12/2007 k. 350
- umowa z dnia 5.04.2007 r. k. 351-352
- Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania (...) k. 353-354
- uchwała nr 40/2010 k. 355
- umowa z dnia 16.09.2002 r. k. 356-358 z aneksem k. 359
- umowa z dnia 15.04.1996 r. k. 360-361 z aneksami k. 362-365
- uchwała nr 67/02 k. 366
- uchwała nr 51/2010 k. 367- 368
- uchwała nr 36/2011 k. 369
- uchwała nr 41/2012 k. 370
- uchwała nr 4/2009 k. 371-372
- uchwała nr 40/2012 k. 373

- umowa z dnia 29.02.2008 r. k. 374-375
- umowa z dnia 1.05.1997 r. k. 376-377
- uchwała Rady Miasta S. z dnia 25.10.2010 r. k. 378
- uchwała Rady Miasta S. z dnia 21.11.2011 r. k. 379
- uchwała Rady Miasta S. z dnia 26.11.2012 r. k. 380
- uchwała nr 50/2010 k. 381
- uchwała nr 33/2011 k. 382
- uchwała nr 38/2012 k. 383
- umowa z dnia 15.06.1998 r. k. 384-388 z aneksami k. 389-390, 391-392
- uchwała nr 27/2010 k. 393
- uchwała nr 11/2002 k. 394
- umowa z dnia 10.03.2006 r. k. 395-402
- uchwała nr 34/2008 k. 401
- informacja k. 402 – 403
- dokumentacja księgową k. 404-699, 700-1692, 1719-3462, płyta k. 3753
- rozliczenia CO z dnia 28.12.2004 r. k. 3463, 3509, 3510
- zestawienie należności k. 22-36, 46-53, 324325
- kalkulator odsetkowy k. 37-41, 54-57
- wezwania do zapłaty k. 43, 45
- potwierdzenia odbioru k. 44
- potwierdzenia doręczenia informacji o stanie konta k. 57-61, 63-64, 68, 71, 73,
- uzasadnienia zmiany wysokości opłat k. 65, 66, 69
- potwierdzenie doręczenia uzasadnień zmiany wysokości opłat k. 67, 70
- opinia biegłej sądowej M. K. k. 3791-3862
- wyjaśnienia biegłej sądowej M. K. do opinii k. 3935-3936

W grudniu 2005 r. na zlecenie powódki sporządzono opracowanie techniczne ws. obudowy kanałów wentylacji mechanicznej w mieszkaniu przy ul. (...) w S. w celu usunięcia nieprawidłowości obudowy tych kanałów i wskazania sposobu ich obudowania tak, by spełniały klasę odporności ogniowej wynoszącej EI 60.

W ekspertyzie z dnia 4 września 2006 r. rzeczoznawca ds. zabezpieczeń pożarowych J. P. (2) oraz rzeczoznawca budowlany K. S. stwierdzili istnienie zagrożenia życia ludzi w budynku mieszkalno – usługowym przy ul. (...) w S. w wyniku przekroczenia dopuszczalnych długości dróg ewakuacyjnych i braku zabezpieczenia klatek schodowych

przed zadymieniem, a także zaniżenia szerokości poziomych i pionowych dróg ewakuacyjnych, zalecając powódce zastosowanie rozwiązań zapewniających usunięcie tego stanu.

W ekspertyzie technicznej z marca 2012 r. rzeczoznawcy budowlani oraz ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych wydali zalecenia co do wyeliminowania występujących zagrożeń i nieprawidłowości w zakresie obudowania pionów kanałów wentylacyjnych, umiejscowienia skrzynki elektrycznej, balustrad zewnętrznych w otworach okiennych, ochrony ogromowej przestrzeni tarasów, ochrony przed hałasem, zastosowania kominka z paleniskiem otwartym oraz przewodów i urządzeń instalacji gazowej.

W projekcie instalacji CO mieszkania przy ul. (...) w S. z maja 2008 r. W. H. dokonał obliczeń zapotrzebowania ciepła na ogrzanie lokalu i określił wielkość grzejników w związku z ociepleniem ścian zewnętrznych i stropodachu budynku oraz częściowej wymiany okien z drewnianych na PCV.

dowody:

- opracowanie techniczne k. 131-133
- ekspertyza z dnia 4 września 2006r. z zał. k. 134-157
- ekspertyza techniczna z marca 2012 r. k. 206-212
- projekt instalacji k. 3701-3714

Uchwała nr 52/96 Rady Nadzorczej powódki z dnia 15 kwietnia 1996 r. w sprawie wykluczenia pozwanego spośród członków powodowej Spółdzielni oraz uchwała nr 16 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni z dnia 29 czerwca 1996 r. zostały prawomocnie uchylone w postępowaniu sądowym.

dowody:

- wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29 maja 2012 r. k. 202
- wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 25 października 2012 r. k. 203

W opiniach wydanych w sprawie, która toczy się przed tut. Sądem pod sygn. akt III C 24/12 biegła sądowa D. O. wyraziła wątpliwości co do zachowania procedur w procesie budowlanym lokalu pozwanych, wskazując, że winien je rozstrzygnąć organ administracji.

dowód:

- opinie w sprawie III C 24/12 k. 85-91, 92-93
- protokół rozprawy z dnia 27.09.2012 r. w sprawie III C 24/12 k. 121-124
- protokół rozprawy z dnia 15.11.2012 r. w sprawie III C 24/12 k. 125-127

Biegła sądowa B. M. w opinii sporządzonej w styczniu 2008 r. w sprawie o sygn. akt I C 142/01 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie wskazała m.in. na niedogrzanie lokalu pozwanych z uwagi na zbyt małą liczbę grzejników.

dowód:

- opinia w sprawie I C 142/01 k. 222-252

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się w znacznej mierze zasadne.

Podstawę prawną roszczenia wobec pozwanego M. S. stanowił przepis art.

4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Z kolei podstawę roszczenia wobec pozwanej wywieść należało z art. 4 ust. 6 tej ustawy, zgodnie z którym za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, przy czym – jak wynika z ust. 6¹ tego artykułu - odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu. Wskazać również należy, iż zgodnie z art. 6 ust. 3 cyt. ustawy 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.

Z powyższego wynika, iż roszczenia oparte o przepis art. 4 ust. 1 cyt. ustawy Spółdzielnia może kierować wyłącznie wobec swego członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu – lokatorskie lub własnościowe, zaś roszczenia oparte o ust. 6 tego artykułu do stale zamieszkującym z nim osób pełnoletnich bądź faktycznie korzystających z lokalu. Jednocześnie odpowiedzialność osób, o których mowa w art. 4 ust. 6 tejże ustawy za zapłatę przedmiotowych opłat jako odpowiedzialność solidarna nie może powstać bez powstania odpowiedzialności osób określonych w art. 4 ust. 2-5 tej ustawy.

W analizowanej sprawie w pierwszej kolejności ustalenia wymagało, czy pozwanemu przysługuje lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., z tytułu korzystania z którego powódka dochodziła zapłaty należności, bowiem tylko wówczas powódka była uprawniona kierować wobec niego roszczenia oparte o przepis art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w konsekwencji – adresować wobec pozwanej roszczenia na podstawie ust. 6 tego artykułu.

Bezspornym było w niniejszej sprawie, iż w okresie objętym pozwem B. Z. i M. S. zamieszkiwali w lokalu przy ul. (...) w S.. Pozwani kwestionowali jednak status prawny tego lokalu, wywodząc, iż nie jest on lokalem mieszkalnym i nazywając je „pomieszczeniem”, bowiem – jak podnosili - nie przewidziano jego budowy w pozwoleniu na budowę – w jego miejscu miała powstać pracownia plastyczna, nadto pozwani zarzucali, że powódka nie uzyskała zgody organów administracji budowlanej na zmianę sposobu jego użytkowania.

Odnosząc się do stanowiska pozwanych co do statusu lokalu wskazać należy w pierwszym rzędzie, iż w dniu 17 lipca 1992 r. powódka przydzieliła pozwanemu, będącemu wówczas jej członkiem (por. deklaracja członkowska k. 205) mieszkanie kategorii M-6 na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu w budynku przy ul. (...). Wg stanu prawnego z daty przydziału lokalu, a mianowicie w świetle art. 213 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 r. Nr 30, poz. 210 ze zm.), członek spółdzielni mieszkaniowej w zależności od rodzaju wniesionego wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego) i zgłoszonego wniosku może uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lokatorskie lub własnościowe, przy czym w świetle art. 213 § 3 tej ustawy, spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą przydziału lokalu. Oświadczenie spółdzielni pod nieważnością powinno być złożone w formie pisemnej.

Obowiązujące w tym czasie przepisy Prawa spółdzielczego nie zawierały definicji lokalu mieszkalnego. Na gruncie tej ustawy nie funkcjonowało również pojęcie pracowni plastycznej, czy artystycznej. Dopiero w art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie w dniu 24 kwietnia 2001 r. wskazano, że lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z

dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903), zaś w ust. 2 tego artykułu przewidziano, że lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Ustawowa definicja lokalu mieszkalnego zawarta była w analizowanym okresie w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (tekst jednolity - Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165), zgodnie z którym samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, w których zamieszkiwanie nie wymaga korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu. W świetle tej definicji lokalem mieszkalnym był lokal stanowiący oddzielną, samowystarczającą jednostkę mieszkaniową, która jest potrzebna do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Podnieść także należy, iż w świetle art. 5 ust. 3 cyt. Prawa lokalowego z kolei za lokal użytkowy uważa się samodzielny lokal lub jego część, wykorzystywane na cele inne niż mieszkalne. Nie uważa się za lokal użytkowy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki, jeżeli jest ona połączona z mieszkaniem twórcy albo jeżeli twórca nie ma w danej miejscowości samodzielnego mieszkania, umożliwiającego prowadzenie działalności twórczej. Do pracowni, o których mowa w zdaniu drugim, stosuje się przepisy dotyczące lokali mieszkalnych.

Lokal przydzielony pozwanemu, niezależnie od tego, czy w przewidziano jego budowę w pozwoleniu na budowę, czy też nie, został w istocie wybudowany i w rozumieniu art. 5 ust. 2 Prawa lokalowego z uwagi na sposób jego wykorzystywania był lokalem mieszkalnym i nadal takim lokalem w ocenie Sądu pozostaje, zabezpieczając od 1992 r. potrzeby mieszkaniowe pozwanych. Lokal ten został faktycznie wydzielony od reszty budynku trwałymi ścianami i zamieszkiwanie w nim nie wymagało i nadal nie wymaga korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu (ta ostatnia okoliczność pozostawała w sprawie bezsporna). Pozwany nie wykazał przy tym, by włączenie do lokalu części korytarza klatki schodowej wraz z kanałami wentylacyjnymi obsługującymi lokale użytkowe na parterze spowodowało brak wygrozdzenia lokalu trwałymi ścianami. Pozwany w szczególności nie podważył wiarygodności zaświadczenia z dnia 19 lipca 2006 r. Prezydenta Miasta S., z którego wynika, iż przedmiotowy lokal spełnia wymagania samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu tejże ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. W świetle art. 2 ust. 3 tejże ustawy, spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 2, w tym fakt wydzielenia lokalu trwałymi ścianami w obrębie budynku, stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Tego rodzaju zaświadczenie jest zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumentem urzędowym. Zgodnie z tym przepisem, dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Stosownie do art. 252 k.p.c., strona, która zaprzecza prawdziwości dokumentu urzędowego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenia organu, od którego dokument ten pochodzi, są niezgodne z prawdą, powinna okoliczności te udowodnić. Niezależnie od powyższego należy zwrócić uwagę na treść wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 11 grudnia 2008 r. (sygn. akt III SA/Gd 213/08, opubl. w LEX nr 477247), w którym wskazano, że samodzielność lokalu determinuje jego realne wydzielenie w obrębie danego budynku ścianami trwałymi, przy czym muszą być to ściany wykonane z trwałych, solidnych materiałów. Z oczywistych względów kryteriów takich nie spełniają doraźne przegrody czy też "ściany" pełniące w istocie funkcję prowizoryczną, w tym wykonane z materiałów nie gwarantujących trwałości, takich jak np. płótno, cienka dykta czy folia. O tym jednak, czy lokal zajmowany przez pozwanych nie jest wydzielony w obrębie budynku trwałymi ścianami mógłby wypowiedzieć się wyłącznie biegły sądowy, bowiem jest to kwestia, której rozstrzygnięcie wymaga wiadomości specjalnych. O przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność braku wygrozdzenia lokalu trwałymi ścianami, pozwani skutecznie nie zawnieśli, zaś okoliczność przeciwna do tez stawianych przez pozwanych wynikała pośrednio z uzupełniającej opinii biegłej sądowej M. T. (2).

Wskazania wymaga również, że obowiązujące w dacie przydziału lokalu pozwanemu przepisy Prawa spółdzielczego nie przewidywały uprawnienia spółdzielni do przyznania prawa do lokali niemieszkalnych (użytkowych) na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Stosownie do art. 238 § 1 Prawa spółdzielczego spółdzielnia mieszkaniowa mogła lokale użytkowe jedynie przydzielać członkom (osobom fizycznym i prawnym) lub wynajmować zgodnie z postanowieniami statutu, przy czym z chwilą przydziału takiego lokalu powstawało spółdzielcze prawo do

lokalu użytkowego, jako ograniczone prawo rzeczowe, do którego miały zastosowanie odpowiednio przepisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu. W takim zatem stanie prawnym skoro powódka przydzieliła pozwanemu, w formie pisemnej, na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa, wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, w których zamieszkiwanie nie wymaga korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu, przeznaczony na cele mieszkalne, nie sposób przyjąć, że po stronie pozwanego nie powstało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S.. Zwrócić należy przy tym uwagę na to, iż przydział ten pozwany zaakceptował i uznaje co do zasady za wiążący strony, o czym świadczy treść jego pism procesowych składanych w sprawie.

Dla bytu tego prawa w ocenie Sądu bez znaczenia był fakt powstania tego lokalu z przekształcenia bezspornie przewidzianej w jego miejscu w projekcie budynku pracowni plastycznej i tryb jego powstania. W istocie zgodzić należy się z pozwanym, co wynika wprost z przedmiotowego projektu, w tym jego części opisowej, że założono wybudowanie w przedmiotowym budynku na ostatnich kondygnacjach pracowni plastycznych, pralni i suszarni, przy czym uwzględniono budowę 216 mieszkań – 10 rotacyjnych M2, 133 M3 i 73 M4, a jako alternatywę – 206 mieszkań : 10 M2, 113 M3 i 83 M4. Nie założono budowy lokali typu M6. Projekt w takim kształcie uzyskał pozwolenie na budowę decyzją Urzędu Miejskiego w S. z dnia 10 maja 1985 r. Z kolei w decyzji z dnia 27 marca 1991 r. Urząd zmienił powyższą decyzję, uwzględniając modyfikacje projektu budowlanego wyłącznie w zakresie zabudowy podcieni na lokale handlowe i budowy sklepów i apteki. Zważyć jednak należy, iż w dniu 19 marca 1997 r. powódka zgłosiła w Urzędzie Miejskim w S. zakończenie budowy budynku mieszkalno – usługowego przy ul. (...) w S., wnosząc o zalegalizowanie stanu istniejącego i wydanie pozwolenia na użytkowanie. W piśmie tym powódka wprost wskazała, iż liczba mieszkań wynosi 219. Wskazać należy, iż zgodnie z obowiązującym wówczas brzmieniem art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414 ze zm.), do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę albo zgłoszenie, można przystąpić, z zastrzeżeniem przepisów art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu, przy czym – stosownie do ust. 2 tego artykułu - zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się co najmniej 14 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania. Jednocześnie w świetle art. 55 ust. 1 tej ustawy, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego jest wymagane, jeżeli właściwy organ: 1) nałożył taki obowiązek w wydanym pozwoleniu na budowę lub 2) stwierdził, że zgłoszony przez inwestora obiekt budowlany został wykonany z naruszeniem warunków, określonych w pozwoleniu na budowę lub 3) wydał, na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 lub art. 71 ust. 3, decyzję nakazującą dokonanie określonych czynności, zmian lub przeróbek. Stosownie do art. 57 ust. 1 cyt. ustawy, do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć: 1) oryginał dziennika budowy, 2) oświadczenie kierownika budowy: a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami, b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu, 3) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania, 4) protokoły badań i sprawdzeń, 5) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą. Jednocześnie, w art. 57 ust. 2 tej ustawy przewidziano, iż w razie zmian, dokonanych w toku wykonywania robót, w stosunku do projektu lub warunków pozwolenia na budowę, oświadczenie kierownika budowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a), powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego. W art. 57 ust. 4 ww. ustawy wskazano natomiast, iż inwestor jest obowiązany uzupełnić dokumenty wymienione w ust. 1-3, jeżeli, w wyniku ich sprawdzenia przez właściwy organ, okaże się, że są one niekompletne lub posiadają braki i nieścisłości.

Organy administracji budowlanej – co wynika z analizy akt postępowania w sprawie (...), z których dokumenty włączono w poczet materiału dowodowego na wniosek pozwanych - nie zgłosiły sprzeciwu do przedmiotowego zgłoszenia (co Urząd Miejski w S. potwierdził jednoznacznie w piśmie skierowanym do powódki 30 sierpnia 2004 r. – k. 3628), nie zobowiązywały powódki do uzupełnienia przedłożonej wraz z nim dokumentacji, nie stwierdziły, iż zgłoszony przez powódkę budynek został wykonany z naruszeniem warunków określonych w pozwoleniu na budowę, ani też nie wydały żadnej decyzji nakazującej dokonanie określonych czynności, zmian lub przeróbek. W tej

sytuacji nie sposób kwestionować prawidłowość dokonanych przez powódkę w toku wykonywania robót budowlanych zmian w stosunku do projektu, zatwierdzonego pozwoleniem na budowę z dnia 10 maja 1985 r., polegających na przekształceniu pracowni plastycznej w lokal mieszkalny. Sąd nie uwzględnił przy tym wniosku pozwanego z dnia 9 grudnia 2013 r. o zobowiązanie powódki do przedłożenia decyzji o zmianie sposobu użytkowania pracowni, albowiem nie sposób zobowiązać powódki do złożenia dokumentu, który w świetle okoliczności ujawnionych w toku postępowania, nie istnieje. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostawał wniosek dowodowy pozwanego wyrażony w piśmie z dnia 8 października 2014 r. oraz w zakresie pisma powódki z dnia 26 lipca 2008 r. zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 13 kwietnia 2016 r., dlatego też nie zostały one uwzględnione.

Wskazać w tym miejscu należy, iż Sąd zobowiązany był do dokonywania własnych ustaleń, w oparciu o przeprowadzone przed nim dowody. Zgodnie z zasadą bezpośredniości określoną w art. 235 § 1 k.p.c., postępowanie dowodowe winno bowiem toczyć się przed sądem orzekającym. Wyłącznie bezpośredni kontakt z podmiotami biorącymi udział w postępowaniu oraz rzeczowymi środkami dowodowymi zapewnia Sądowi możliwość poczynienia odpowiednich spostrzeżeń, istotnych dla oceny wiarygodności i mocy dowodów. Dokonywanie ustaleń faktycznych na podstawie opinii biegłych sądowych sporządzonych w innej sprawie, jak również w oparciu o protokoły zeznań świadków, stron, czy też wyjaśnień biegłego w innej sprawie, uchybiałoby zasadzie bezpośredniości. Z tych przyczyn Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanego zgłoszonego w piśmie z dnia 9 grudnia 2013 r. o przeprowadzenie dowodu z protokołu zeznań świadka W. W.. Dowody w sprawie III C 24/12, w postaci wykonanych w niej opinii biegłej sądowej D. O., jak i w sprawie o sygn. akt I C 142/01 w postaci opinii biegłej sądowej B. M., stanowić mogły wyłącznie dowód na to, iż dana osoba dokonała określonej treści ustaleń w opinii. Biegła D. O. wyraziła w tych opiniach m.in. wątpliwości co do legalności procesu budowlanego związanego z przedmiotowym lokalem, jednakże zważyć należy, iż ani biegła, ani Sąd nie są władni rozstrzygać o ewentualnych nieprawidłowościach w tym zakresie, bowiem jest to materia zastrzeżona dla organów administracji. Z tych przyczyn w zarządzeniu z dnia 13 marca 2014 r. przewodniczący polecił przekazanie kopii pisma procesowego pozwanego z dnia 13 lutego 2014 r. m.in. Powiatowemu Inspektoratowi Nadzoru Budowlanego S. w zakresie wniosków pozwanego, wyrażonych w tym piśmie, odnoszących się do kompetencji tego podmiotu. Żadna ze stron, w tym pozwani, nie sygnalizowała Sądowi, by jakiegokolwiek działania zmierzające do podważenia procedury związanej z wybudowaniem przedmiotowego lokalu i dopuszczeniem go do użytkowania zostały przez właściwy organ podjęte. Wręcz przeciwnie, z treści pisma pozwanego z dnia 28 marca 2017 r. wnosić należy, iż nie miały one miejsca.

Dla powstania spółdzielczego lokatorskiego prawa do spornego lokalu w ocenie Sądu pozostawały bez znaczenia ewentualne wady lokalu, które miały wynikać ze złożonych do akt ekspertyz rzeczoznawców, oceny technicznej i projektu instalacji CO. Niewątpliwie w razie stwierdzenia usterek w przydzielonym lokalu członek może domagać się ich usunięcia przez spółdzielnię, a spółdzielnia obowiązana jest je usunąć. Do czasu ich usunięcia członek może żądać odpowiedniego obniżenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji mieszkania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1979 r., sygn. akt II CR 500/79, opubl. w OSNCP z 1980 r., z. 9, poz. 165). Jeżeli spółdzielnia nie usunie usterek, członek może uczynić to na jej koszt, a więc po usunięciu usterek może żądać od spółdzielni zwrotu poniesionych wydatków. Roszczenie z tego tytułu może być przez członka przedstawione do potrącenia z roszczeniem spółdzielni z tytułu kosztów eksploatacji mieszkania (tak uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 1964 r., sygn. akt III CO 69/63, opubl. w OSNCP z 1964 r., z. 11, poz. 219). Przyjąć należy, iż przydział lokalu mieszkalnego, skutkujący powstaniem spółdzielczego prawa do lokalu jest swoistą umową pomiędzy członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, w której występuje ekwiwalentność świadczeń. W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do podstawowych obowiązków członka należy uiszczenie wkładu mieszkaniowego, zaś Spółdzielni - przydzielenie członkowi do używania lokalu mieszkalnego odpowiadającego wysokości wkładu i innym kryteriom określonym w statucie. Oczywiście jest, iż lokal ten, z uwagi na swe przeznaczenie powinien on nadawać się do zamieszkania, a zatem być pozbawiony wad uniemożliwiających, czy utrudniających korzystanie z niego. Naruszenie ekwiwalentności ww. świadczeń rodzi jednak po stronie członka spółdzielni powstanie określonych roszczeń, a nie powoduje, iż dane prawo nie powstaje, bądź też przestaje istnieć.

W tych okolicznościach Sąd doszedł do przekonania, iż w dniu 17 lipca 1992 r. po stronie pozwanego powstało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S..

Rozważenia jednak wymagało czy w spornym okresie prawo to w dalszym ciągu pozwanemu przysługiwało. Zważyć bowiem należało, iż w świetle art. 218 § 2 Prawa spółdzielczego lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa. Bezspornym w niniejszej sprawie było, nadto popartym odpisami wyroków Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29 maja 2012 r. (sygn. akt I C 1224/11) i Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 25 października 2012 r. (sygn. akt I ACa 509/12), iż uchwałą Rady Nadzorczej powódki z dnia 15 kwietnia 1996 r. Rada Nadzorcza wykluczyła pozwanego spośród członków powodowej Spółdzielni, przy czym uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 16 z dnia 29 czerwca 1996 r., utrzymano ją w mocy, jednakże Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 29 maja 2012 r. obie te uchwały uchylił, zaś apelację Spółdzielni od tego wyroku Sąd Apelacyjny w Szczecinie oddalił. Tym samym prawomocnie wyeliminowano z obrotu prawnego obie ww. uchwały. Wyrok sądu w przedmiocie uchylenia uchwały o wykluczeniu danej osoby spośród członków Spółdzielni wywołuje skutki ex tunc, co oznacza, iż wykluczenie na jej podstawie uznaje się za niebyłe. Biorąc pod uwagę zatem stan istniejący w chwili wyrokowania w niniejszej sprawie należało przyjąć, że pozwanemu od dnia 17 lipca 1992 r. nieprzerwanie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do spornego mieszkania, w tym przysługiwało mu ono w okresie, za który powódka domaga się zapłaty należności w niniejszej sprawie, tj. w okresie od stycznia 2010 r. do stycznia 2013 r.

W tych okolicznościach Sąd uznał, że co do zasady powódce służyły wobec pozwanych roszczenia oparte o przepis art. 4 ust. 1 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zatem w dalszej kolejności należało rozważyć słuszność zastrzeżeń pozwanych co do wysokości roszczenia.

W świetle art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do uiszczania opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Podstawą zatem do ustalenia zakresu jego obowiązków w tej mierze jest statut Spółdzielni, którego postanowienia uszczegółowione zostają w regulaminach Spółdzielni. Powódka w niniejszej sprawie przedłożyła zarówno statut obowiązujący w spornym okresie, jak i regulaminy, czy uchwały, w oparciu o które ustalała składniki poszczególnych opłat obciążających pozwanych w spornym okresie. Pozwani nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń do treści tych aktów. Wobec zarzutów sformułowanych przez pozwanych w sprzeciwach od nakazu zapłaty powódka złożyła do akt także dokumenty księgowe obrazujące wydatki związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal pozwanych, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. W celu zweryfikowania prawidłowości ustalenia opłat przypadających na lokal pozwanych Sąd dopuścił dowód z opinii biegłej sądowej M. K. (2), z której to opinii wynika, że powódka, realizując obowiązek wynikający z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi oddzielnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4, jak również ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3, ze szczegółową specyfikacją dla danej nieruchomości wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego, która umożliwiła ich kontrolę w postępowaniu sądowym. Biegła skonfrontowała zapisy poszczególnych pozycji ww. ewidencji z dokumentami źródłowymi, będącymi podstawą tych zapisów, nie znajdując podstaw do podważenia ich wiarygodności. Jak wyjaśniła biegła podczas rozprawy, dokumentacja przedstawiona przez powódkę jest co roku badana przez biegłego rewidenta, a co trzy lata poddawana badaniom lustracyjnym, zaś pozwany, który poddawał w wątpliwość wiarygodność tej dokumentacji, nie przedstawił żadnych racjonalnych argumentów, które skłaniałyby do uznania, iż nie jest to materiał miarodajny dla czynienia ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Biegła szczegółowo odniosła się podczas rozprawy do zarzutów pozwanego zgłoszonych względem jej opinii pisemnej, uczyniła to w sposób logiczny, przekonujący i rzeczowy, toteż Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować wiarygodność tejże opinii oraz samych wyjaśnień. Zważyć należy, iż biegła posiada nie tylko przygotowanie teoretyczne z zakresu księgowości, ale i praktyczne doświadczenie wypływające z jej codziennej pracy w innej, niż powodowa, (...) spółdzielni. Jednocześnie wskazać trzeba, iż sam fakt, że biegła jest zatrudniona w innej spółdzielni, wobec braku jej jakichkolwiek powiązań faktycznych czy prawnych z powódką, nie

wpływa w żadnej mierze na jej bezstronność w przedmiotowej sprawie, toteż wniosek o jej wyłączenie od udziału w tej sprawie został przez Sąd oddalony.

Z opinii biegłej wynika, że rzeczywiste koszty eksploatacji nieruchomości związane z utrzymaniem administracji osiedla, ogólnego zarządu, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, transportu, materiałów do bieżących konserwacji, energii elektrycznej pomieszczeń wspólnych, przeglądów instalacji elektrycznych i gazowych, utrzymaniem czystości pomieszczeń wewnętrznych, zewnętrznych, utwardzonych i nieutwardzonych, pogotowia lokatorskiego, usług kominiarskich, usług (...), odśnieżania, dozoru technicznego – zbiorników ciśnieniowych, pozostałych usług obcych i ubezpieczenia w 2010 r. w przeliczeniu na 1m² powierzchni budynku wyniosły 2,09 zł/m²/m-c, a zatem były de facto wyższe, niż stawka eksploatacji ustalona przez zarząd Spółdzielni w okresie od 1 kwietnia 2009 r. do 30 czerwca 2010 r. w wysokości 1,83 zł/m²/m-c, a w okresie od 1 lipca 2010 r. do 30 czerwca 2011 r. w wysokości 1,95 m²/m²/m-c. Podobnie w roku 2011 średniomiesięczne koszty eksploatacji w przeliczeniu na m² budynku wynosiły 2,15 zł/m²/m-c i były wyższe niż obowiązująca stawka eksploatacji ustalona przez zarząd powódki zarówno do 30 czerwca 2011 r. w kwocie 1,95zł/m²/m-c, jak i w okresie od 1 lipca 2011 r. – 2,03 zł/m²/m-c, co oznacza, że pozwanych nie obciążono należnościami, które nie znajdowały odzwierciedlenia w kosztach ponoszonych przez powódkę.

Miesięczne opłaty – jak wynika z opinii biegłej - uwzględniały także faktyczne koszty zimnej wody i kanalizacji, centralnej ciepłej wody, wywozu nieczystości, dźwigu, domofonu, podatku od nieruchomości, odpisu na wymianę dźwigów, wykupu gruntu od Gminy M. S., jak również - centralnego ogrzewania lokalu pozwanych. Wprawdzie pozwani wskazywali, iż ich lokal pozostaje niedograny, co miało mieć wpływ na wysokość kosztów CO dostarczanego do lokalu, jednakże nie przedstawili na tę okoliczność żadnych dowodów. O ile pozwany przedłożył opinię biegłej sądowej B. M., w której wskazano na zbyt małą liczbę grzejników w lokalu, jednakże – o czym była mowa wyżej – nie mogła ona stanowić źródła ustaleń faktycznych w tym zakresie. Z kolei projekt instalacji CO W. H. jako dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c. – stanowić mógł jedynie dowód na to, że osoba ta dokonała określonych obliczeń zapotrzebowania ciepła na ogrzanie lokalu pozwanych i określiła wielkość grzejników w związku z ociepleniem ścian zewnętrznych i stropodachu budynku oraz częściowej wymiany okien z drewnianych na PCV. Zważyć należy, iż oba te dokumenty pochodzą z 2008 r., zaś roszczenia objęte pozwem dotyczą okresu późniejszego, przy czym pozwani nie naprowadzili żadnych dowodów na okoliczność stanu istniejącego w okresie spornym - wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu instalacji grzewczych z uwagi na określoną w nim tezę dowodową, brak doprecyzowania mimo zobowiązania nałożonego na pozwanego w zarządzeniu z dnia 26 sierpnia 2014 r. został oddalony w postanowieniu z dnia 31 marca 2016 r.

Biegła sądowa M. K. (2) dokonała również weryfikacji dokonanych przez powódkę odpisów na fundusz remontowy, w rozbiciu na fundusz remontowy sensu stricto i fundusz dociepleniowy, utworzone przez Spółdzielnię na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - dociepleniowego, którego prowadzenie przewiduje § 113 ust. 1 pkt 4 statutu powódki. Z opinii biegłej wynika, że wysokość miesięcznych należności naliczanych lokatorom z tytułu funduszu remontowo- dociepleniowego jest równa miesięcznym odpisom w koszty, o czym przekonują wydruki z systemu komputerowego powódki, załączone do opinii.

Wobec rozbieżności pomiędzy stanowiskiem powódki i pozwanych co do wielkości powierzchni użytkowej lokalu, która uwzględniana jest przy naliczeniu składników opłat takich jak opłata eksploatacyjna, zaliczka na CO, podatek od nieruchomości, opłata za wykup gruntu, a także opłaty na fundusz remontowy i dociepleniowy, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłej sądowej M. T. (2). Biegła ta poprzedziła swe wyliczenia inwentaryzacją lokalu pozwanych i pomiarami z natury, wykonując samodzielnie rzut mieszkania dołączony do opinii, odzwierciedlające wyniki tych pomiarów. Okoliczność czy w tym zakresie biegłej udostępniono dokumenty inwentaryzacyjne sporządzone uprzednio przez powódkę, jak zarzucał pozwany w piśmie z dnia 8 grudnia 2015 r., pozostaje bez znaczenia, skoro w efekcie biegła dokonała własnych ustaleń. Sąd zwrócił przy tym uwagę na to, że znaczna część zarzutów pozwanego zgłoszonych względem opinii M. T. (2) sprowadzała się do kwestionowania stanowiska co do statusu prawnego lokalu, w sytuacji, gdy rzeczą biegłej nie było wypowiedzenie się w tej materii, zaś do zarzutów odnoszących się stricte do wyliczeń powierzchni dokonanych przez biegłą odniosła się ona w sposób wyczerpujący i przekonujący w opinii uzupełniającej z dnia 23 listopada 2015 r. Uwzględniając powyższe Sąd uznał opinie biegłej M. T. (2) za w pełni wiarygodne i

miarodajne dla dokonania ustaleń faktycznych w tej sprawie. Podkreślić w tym miejscu również należy, iż dla ustalenia powierzchni lokalu istotny jest stan rzeczywisty, a nie zapisy ujęte w tym zakresie w przydziale lokalu z dnia 17 lipca 1992 r., czy późniejszych aneksach do przydziału. Wprawdzie pozwany kwestionował uwzględnienie w powierzchni lokalu części anektowanego korytarza, niemniej bezsporne było, że została ona faktycznie włączona do lokalu na etapie jego powstawania, tak, że stała się jego integralną częścią. W związku z tym, skoro jest to część lokalu, to brak jest podstaw do pominięcia tego fragmentu lokalu przy ustalaniu jego faktycznej powierzchni użytkowej. Uwzględniając powyższe Sąd przyjął, iż pozwani zajmują lokal o powierzchni 92,92 m², a nie jak wskazała powódka w pozwie 93,48 m². Taka powierzchnia została uwzględniona przy wyliczeniu należności przypadających od pozwanych w spornym okresie. Sąd wziął również pod uwagę w tym zakresie, że lokal zajmują dwie osoby – pozwani, wprawdzie bowiem w przydziale lokalu wymienione zostały również inne osoby, jednakże brak jest dowodów na to, by poza pozwanymi ktokolwiek w analizowanym okresie w lokalu zamieszkiwał.

Sąd nie znalazł podstaw, by uznać za niezasadne obciążanie pozwanych kosztami utrzymania i konserwacji dźwigów w budynku, albowiem wprawdzie do poziomu, na którym znajduje się lokal pozwanych dźwig nie dojeżdża, jednakże niewątpliwie pozwani z dźwigu w budynku, który jest budynkiem wielokondygnacyjnym, na co dzień korzystają.

Uwzględniając wnioski wypływające z opinii biegłej sądowej M. K. (2) Sąd przyjął, że wysokość opłat eksploatacyjnych za lokal przy ul. (...) w S. należnych powódce od pozwanych za okres od stycznia 2010 r. do sierpnia 2011 r., a także wysokość opłat na fundusz remontowo – dociepleniowy za okres od stycznia 2010 r. do stycznia 2013 r. przy uwzględnieniu rzeczywistych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ww. lokal, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, dla dwóch osób mieszkających w lokalu, przy powierzchni użytkowej lokalu 92,92 m² stanowi kwotę 21.445,80 zł, w tym 15.853,08 zł to należność z tytułu użytkowania mieszkania, 848,21 zł – funduszu remontowego i 4.744,51 zł – funduszu dociepleniowego.

Pozwani po wniesieniu pozwu, tj. 25 marca 2013 r. uregulowali m.in. opłatę eksploatacyjną za styczeń 2013 r. stanowiącą w świetle opinii biegłej 690,82 zł dokonując wpłaty w kwocie 849 zł. Jak wynika z zestawienia należności dołączonego do pisma powódki z dnia 15 stycznia 2014 r. pozwani w tytule wpłaty wskazali, że kwota ta stanowi opłatę za styczeń 2013 r. i zgodnie z ich wolą tak została ona rozliczona przez powódkę. Zważywszy, że dokonując wpłat w dniach 25 marca 2013 r., 3 czerwca 2013 r., 19 sierpnia 2013 r., 21 października 2013 r. i 16 grudnia 2013 r. po 849 zł pozwani wskazywali – w świetle ww. zestawienia – że są to wpłaty na poczet należności przypadających za poszczególne miesiące roku 2013 r., jednocześnie jednak wysokość tych wpłat przekraczała wysokość należności przypadających za lokal w tym zakresie. Nadwyżki pomiędzy wpłatami a należnymi opłatami należało zaliczyć zgodnie z art. 451 § 1 k.c. na najdalej wymagalne opłaty, a mianowicie za styczeń, luty i marzec 2010 r., tak jak uczyniła to biegła M. K. (2) i co obrazuje wyliczenie w tabeli na str. 27 jej opinii (k. 3817), a nie jak przyjęła powódka w piśmie procesowym z dnia 15 stycznia 2014 r. Wpłaty te zaspokoiły w całości opłatę za styczeń i luty 2010 r., a częściowo za marzec 2010 r. – do zapłaty z tego tytułu pozostaje 660,01 zł. Przy uwzględnieniu wpłat dokonanych przez pozwanych do zapłaty z tytułu korzystania z lokalu pozostaje kwota 13.704,49 zł.

Pozwani nie dokonali żadnych wpłat na poczet należności z tytułu funduszu remontowo – dociepleniowego, a zatem uznać należało, iż do zapłaty w tym zakresie pozostaje łącznie kwota 5.592,72 zł, a nie jak wynikałoby z wyliczeń powódki 5.626,47 zł.

Wskazać w tym miejscu należy, iż zgodnie § 125 ust. 1 statutu powódki, sporne opłaty winny być uiszczane przez pozwanych co miesiąc z góry, do dnia 15. danego miesiąca, a zatem najstarsza objęta pozwem opłata – za styczeń 2010 r. stała się wymagalna w dniu 15 stycznia 2010 r., pozew zaś został wniesiony w niniejszej sprawie 16 stycznia 2013 r. Czynność ta spowodowała przerwanie biegu terminu przedawnienia co do należności wymagalnych poczynając od 16 stycznia 2013 r., uwzględniając okresowy charakter tych roszczeń i trzyletni termin przedawnienia wynikający z art. 118 k.c. Ewentualnemu przedawnieniu ulec mogła zatem jedynie opłata za styczeń 2010 r., jednakże – zważywszy, że została ona zaspokojona wpłatami dokonanyymi przez pozwanych 25 marca 2013 r. i 3 czerwca 2013 r. – roszczenie

o jej zapłatę wygasło, co czyni zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego pośrednio w piśmie procesowym z dnia 13 lutego 2014 r. bezzasadnym w całości.

Odnosząc się do żądania zasądzenia od pozwanych obok należności głównej również odsetek ustawowych za opóźnienie w ich zapłacie, podnieść trzeba, iż zgodnie z art. 481 § 1 k.c. 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, z czego wynika, że uprawnienie wierzyciela do żądania odsetek jest niezależne od tego z jakich przyczyn dłużnik spóźnił się ze spełnieniem świadczenia – przysługują one również wierzycielowi w przypadku niezawinionego opóźnienia. Pozwany wprawdzie negował uprawnienie powódki do żądania odsetek ustawowych za opóźnienie, z uwagi na to, iż nie mógł realizować w spornym okresie, praw członkowskich w spółdzielni, jednakże nie jest to przyczyna, która zwalniałaby pozwanego z obowiązku zapłaty tych odsetek. Powódka miała prawo domagać się zapłaty – obok opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowo – dociepleniowy również odsetek ustawowych za opóźnienie w ich zapłacie, zgodnie z art. 481 § 2 k.c., naliczanych od danej należności od dnia 16. danego miesiąca, za który należność ta przypadła.

Jak wynika z wyliczeń biegłej sądowej M. K. (2), odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie opłat eksploatacyjnych przypadających od pozwanych w okresie od stycznia 2010 r. do sierpnia 2011 r. oraz w styczniu 2013 r. , a także opłat na fundusz remontowo – dociepleniowy w okresie od stycznia 2010 r. do stycznia 2013 r., naliczane od narastającego salda zaległości od 16. dnia danego miesiąca, skapitalizowane na dzień 16 stycznia 2013 r. stanowią kwotę 5.346,86 zł, co obrazuje wyliczenie przedstawione w tabeli na str. 28 jej opinii (k. 3818). Wprawdzie powódka (co wynika z kalkulatora odsetkowego – analizy naliczenia dołączonej do pozwu) wyliczyła odsetki ustawowe również od opłat eksploatacyjnych nie wchodzących w skład należności głównej objętej pozwem, tj. za okres od września 2011 r. do grudnia 2012 r., jednakże – wobec nieprzedstawienia przez powódkę materiału dowodowego pozwalającego na zweryfikowanie prawidłowości naliczeń z tytułu opłat eksploatacyjnych w tym okresie – brak było podstaw do uznania, iż również w tym czasie pozwani pozostawali w opóźnieniu w zapłacie należności w kwotach wyliczonych przez powódkę, a przyjętych do naliczania odsetek. Z tych względów ustalono wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie jedynie od opłat eksploatacyjnych wymagalnych w okresie od stycznia 2010 r. do sierpnia 2011 r. oraz w styczniu 2013 r. , a także opłat na fundusz remontowo – dociepleniowy w okresie od stycznia 2010 r. do stycznia 2013 r.

Podnieść należy, iż powódka żądaniem pozwu w zakresie opłat eksploatacyjnych objęła kwotę 14.022,32 zł, a następnie cofnęła powództwo w tym zakresie co do kwoty 2.148,59 zł, zrzekając się roszczenia. Wprawdzie z opinii biegłej M. K. (2) wynikało, iż z tytułu spornych opłat pozostaje pozwanym do zapłaty kwota 13.704,49 zł, jednakże będąc związany granicami pozwu Sąd nie był władny zasądzić na rzecz powódki z tego tytułu kwoty wyższej, niż objęta ostatecznie żądaniem, tj. kwoty 11.873,73 zł (14.022,32 zł – 2.148,59 zł) . Z kolei w świetle ustaleń opartych o opinię biegłej z tytułu funduszu remontowo – dociepleniowego pozwani zalegają z kwotą 5.592,72 zł, a nie – jak żądała powódka – 5.626,47 zł, a z tytułu skapitalizowanych odsetek ustawowych – kwotą 5.346,86 zł, a nie 5.447 zł.

W tych okolicznościach w punkcie I wyroku zasądzono od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 22.813,31 zł (11.873,73 zł + 5.592,72 zł + 5.346,86 zł) oraz dalsze odsetki ustawowe za opóźnienie, liczone od dnia 17 stycznia 2013 r. Wprawdzie zgodnie z art. 482 § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, co w tym przypadku miało miejsce 16 stycznia 2013 r., jednakże zważyć należy, iż powódka dokonała kapitalizacji odsetek dopiero na dzień 16 stycznia 2013 r., co za tym idzie dalsze odsetki mogły biec od dnia następnego po teże kapitalizacji.

Na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu art. 203 § 1 i 4 k.p.c. w punkcie II wyroku umorzono postępowanie w części, w której powódka cofnęła pozew i zrzekła się roszczenia, nie znajdując podstaw do uznania tej czynności za niedopuszczalną. Skoro czynność ta była konsekwencją zaspokojenia przez pozwanych części roszczenia dochodzonego pozwem, nie sposób przyjąć, by była sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzała do obejścia prawa.

W punkcie II wyroku Sąd oddalił w pozostałym zakresie powództwo, przy uwzględnieniu dokonanych powyżej wyliczeń co do opłat i odsetek, jak również w zakresie kwoty 8 zł mającej stanowić koszt wezwania do zapłaty, albowiem powódka nie przedstawiła dowodu na poniesienie wydatków w tej wysokości.

Zważywszy, że powódka wygrała proces niemalże w całości, w punkcie III wyroku na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. obciążono pozwanych solidarnie obowiązkiem zwrotu powódce poniesionych przez nią kosztów postępowania, tj. wynagrodzenia pełnomocnika powódki – 2.400 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego – 17 zł i zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłych – 1.500 zł. Na skutek przeoczenia nie uwzględniono w tym zakresie opłaty od pozwu uiszczonej w kwocie 300 zł.

Rozstrzygnięcie w punkcie IV wyroku oparto o przepis art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1398 ze zm.). Koszty opinii biegłych sądowych, w zakresie, w którym nie pokryła je zaliczka uiszczona przez powódkę, wydatkowano ze środków budżetowych w łącznej wysokości 1.649,81 zł. Taką należność nakazano pobrać solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – tut. Sądu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.