

XV Ca 179/14, XV Cz 239/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu w XV Wydziale Cywilnym Odwoławczym

w składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 maja 2014 roku,

sprawy z powództwa(...)Spółdzielni (...)w P.

przeciwko U. T. i P. T.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 19 listopada 2013r.,

oraz zażalenia powódki

na postanowienie zawarte w punkcie 3 wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 19 listopada 2013r.,

sygn. akt I C 686/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. oddala powództwo,

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 2.417zł z tytułu zwrotu kosztów procesu,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 1.500zł z tytułu

zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

III. oddala zażalenie.

SSO Michał Wysocki

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2013r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, w sprawie z powództwa (...)Spółdzielni (...)w P.przeciwko U. T.i P. T., o zapłatę, zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 15.261,62zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lutego 2013r. do dnia zapłaty (pkt 1), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2), kosztami postępowania obciążył powoda w 24/100 części, a pozwanych solidarnie w

76/100 części i z tego tytułu: zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 348zł tytułem częściowego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 3).

**Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwani zamieszkują w lokalu nr (...)w budynku położonym w P., przy ul. (...)na postawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Budynek ten stanowi mienie (...)Spółdzielni (...)w P.i jest przez nią zarządzany. Pozwani posiadają także spółdzielcze prawo do garażu oraz prawo użytkowania terenu zieleni, którego powierzchnia wynosi 96,95m<sup>2</sup>. W okresie od 1 stycznia 2010r. do 31 grudnia 2012r. pozwani nie uiszczali na rzecz powódki należności związanych z posiadaniem w/w lokalu w pełnej wysokości.

Od dnia 1 stycznia 2011r. zasobami powodowej spółdzielni administruje firma (...) P. i J. R..

Uiszczanie opłat na rzecz spółdzielni z tytułu zużycia mediów przez posiadaczy lokali objętych zasobami powódki odbywa się w ten sposób, że każdy użytkownik wnosi do spółdzielni zaliczki miesięczne, które są ustalane na podstawie zużycia w poprzednim roku, ewentualnie według normatywów ustawowych. Po zakończeniu danego roku dochodzi do rozliczenia zużycia mediów na podstawie porównania wysokości uiszczonych zaliczek i rzeczywistych kosztów. W skład zaliczek obciążających posiadaczy lokali wchodzi także fundusz remontowy i eksploatacyjny oraz opłaty takie jak np. fundusz od komórki lokatorskiej i podatek od nieruchomości. O zmianie wysokości opłat decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni w oparciu o wyliczenia dokonane przez zarząd. Natomiast administrator drukuje zawiadomienie o wysokości opłat, które następnie jest podpisywane przez zarząd i wysyłane do adresata.

W okresie objętym pozwem, tj. od stycznia 2010r. do grudnia 2012r. wysokość opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego oraz zaliczek na media za przedmiotowy lokal nr (...) kształtowała się na następującym poziomie. Opłaty poniższe uwzględniają kwotę opłaty za lokal podaną w informacji administratora ale pomniejszone o kwotę 4,55zł stanowiącą różnicę między należną opłatą za teren zielony – ogródek, która to powierzchnia terenu zieleni wynosi 96,95m<sup>2</sup> zgodnie z przydziałem, a nie 147,20m<sup>2</sup> jak wskazuje administrator: styczeń 2010r. – październik 2010r. – 929,77zł (kwota bez należności na Fundusz Spłaty Zadłużenia); listopad 2010r. – luty 2011r. – 1.184,89zł; marzec 2011r. – 1.144,99zł; kwiecień 2011r. – kwiecień 2012r. – 1.452,27zł; maj 2012r. – grudzień 2012r. – 1.265,88zł.

Tytułem rozliczenia mediów naliczono na koniec 2010r. kwotę 4.565,70zł. Tytułem rozliczenia mediów za 2010r. naliczono w czerwcu 2012r. kwotę należności 1.013,72zł oraz w tym samym czasie tytułem rozliczenia mediów naliczono nadpłatę 4.146,70zł.

W okresie objętym pozwem, tj. od stycznia 2010r. do grudnia 2012r. pozwani dokonywali wpłat w niepełnej wysokości w następujący sposób: styczeń 2010r. – 1.420zł; luty 2010r. – 0zł; marzec 2010r. – 1.420zł; kwiecień 2010r. – 0zł; maj 2010r. – 2.130zł; czerwiec 2010r. - 0zł; lipiec 2010r. – 0zł; sierpień 2010r. – 710zł; wrzesień 2010r. – 710zł; październik 2010r. – 710zł; listopad 2010r. – 710zł; grudzień 2010r. – 0zł; styczeń 2011r. - 0zł; luty 2011r. – 0zł; marzec 2011r. – grudzień 2011r. - po 710zł. Łącznie pozwani dokonali wpłaty w kwocie 22.010zł.

W tym okresie administrator wykazywał na koncie pozwanych saldo dodatnie (nadpłatę) w styczniu 2010r. 3.444,46zł, w lutym 2010r. 3.430,18zł a w marcu 2010r. 2.295,86zł. Po rozliczeniu mediów na koniec 2012r. na koncie pozwanych widniała nadpłata za media w wysokości 4.194,50zł.

Pozwany P. T.wniósł w 1999r. pełen wymagalny wkład z tytułu otrzymanego przydziału na lokal mieszkalny nr (...)w budynku przy ul. (...) w P., w wysokości 340.787zł. W wyniku dokonanych przez spółdzielnię rozliczeń wkładu budowlanego po stronie pozwanych powstała nadpłata. Pozwany winien zapłacić za wkład budowlany kwotę po 2.588,35zł za m<sup>2</sup> (określoną w protokole lustracji z 12 października 2004r.) przy powierzchni mieszkania 109,90 m<sup>2</sup>.

Pozwany P. T. w 2008r. przedstawił powódce propozycję zawarcia ugody, w treści której zaproponował, że kwotę 56.326,79zł wynikającą z wysokości nadpłaconego wkładu budowlanego ograniczy do wysokości 35.063zł. A następnie

kwotę tę potrąci z należnym spółdzielni rozliczeniem uzupełnienia wkładu budowlanego na budowę pieszo-jezdni w skorygowanej wysokości 2.062zł, natomiast pozostałą resztę w wysokości 33.000zł rozliczy przez potrącenie z należną od niego w przyszłości kwotą na obsługę Funduszu Zadłużenia Spółdzielni. Propozycja ugody została podpisana tylko przez jednego członka zarządu W. R.. Natomiast do składania oświadczeń woli za spółdzielnię uprawnieni są dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba przez zarząd do tego upoważniona.

Pismem z dnia 5 listopada 2008r. pozwany P. T. złożył oświadczenie co do kwoty 33.000zł o „potrąceniu ze skutkiem od miesiąca listopada 2008r. tj. od momentu naliczania z należnymi spółdzielni Funduszem (...) do całkowitego umorzenia umniejszając miesięczną płatność z tytułu opłat eksploatacyjnych o w/w Fundusz (...) Zadłużenia tj. o kwotę 250zł”. Wobec powyższego pozwany wskazał, iż po korektach wymiar opłat eksploatacyjnych oraz z tytułu innych zobowiązań spółdzielni przypadającej na lokal pozwanego wynosi 710zł do czasu umorzenia potrąceń o których mowa powyżej. Podał, iż taką kwotę będzie wnosił miesięcznie w ramach zaliczek na rozliczenie opłat.

Pismem z dnia 19 grudnia 2012r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty w terminie 30 dni zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal, która na dzień 30 listopada 2012r. wynosiła 19.415,99zł. Pozwani nie uiszcili zaległości.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o zgromadzone w sprawie dokumenty, których żadna ze stron nie kwestionowała, mając na uwadze również przepisy art. 229 i 230 kpc. Nadto Sąd I instancji oparł się na uznanych za wiarygodne w całości zeznaniach świadka D. R. oraz pozwanego P. T., z tym że zeznania pozwanego były przydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jedynie w niewielkim zakresie.

***Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:***

Powódka wniosła o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych U. T. i P. T. kwoty 19.976,38zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem nieuiszczonych opłat za lokal nr (...), położony w P., przy ul. (...) w okresie od stycznia 2010r. do grudnia 2012r. Pomiędzy stronami bezspornym pozostawało, że pozwany P. T. w okresie objętym pozwem był członkiem spółdzielni i z tego tytułu ciążył na nich obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych, opłat na fundusz remontowy oraz opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Przedmiot sporu pomiędzy stronami stanowiło natomiast, w jakiej wysokości pozwani w okresie opisanym w pozwie winni uiszczać przedmiotowe opłaty. Powód wykazał wysokość opłat złożonymi dokumentami prywatnymi, których autentyczność nie była kwestionowana, oraz dowodem z zeznań świadka. Pozwany wykazał, jakie kwoty uiszczył składając dowody zapłaty uwzględnione przez Sąd.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na to, iż informacje przesyłane do spółdzielców nie uwzględniały terminów określonych w ustawie (art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych), jednakże z uwagi na to, iż ustawa nie formułuje rygору nieważności, fakt, iż spółdzielnia nie zachowała terminu określonego w ustawie, nie powoduje nieważności wymiaru tychże opłat. W konsekwencji istniały podstawy do przyjęcia, iż kierowane do pozwanych informacje o wymiarze opłat były skuteczne, oraz w połączeniu z zeznaniami świadka i pozwanego (który przyznał, iż fundusz eksploatacyjny nie zmienił się od 5 lat i wynosi 3,50zł za m<sup>2</sup>) stanowiły dowód wysokości roszczenia. Zdaniem Sądu Rejonowego, dowody powołane w odpowiedzi na pozew należało uznać za powołane w terminie.

Następnie Sąd ten wskazał, że pozwani podnieśli zarzut przedawnienia w zakresie ewentualnej należności za styczeń 2010r. oraz zarzut potrącenia, wyjaśniając iż zawarli z powódką umowę kompensacyjną w 2008r., a nadto iż złożyli oświadczenie o potrąceniu, wobec czego ich wierzytelność z tytułu nadpłaty wkładu budowlanego, obniżona została do kwoty 33.000zł i powinna podlegać stopniowemu potrącaniu z kwotami przyszłych wierzytelności spółdzielni z tytułu należnych jej opłat. Pozwani stali na stanowisku, że w związku z tym nie istnieje z ich strony żadna zaległość wobec powodowej spółdzielni.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu przedawnienia Sąd Rejonowy wskazał, że pozwani byli zobowiązani do uiszczania opłat za lokal do 15-go dnia każdego miesiąca. A zatem okres przedawnienia wynoszący 3 lata (art. 118

kc) co do roszczeń za styczeń 2010r. w kwocie 934,32zł upłynął z dniem 15 stycznia 2013r., a za luty 2010r. w kwocie 934,32zł z dniem 15 lutego 2013r. Powódka natomiast wniosła pozew w dniu 19 lutego 2013r., a zatem po upływie terminu przedawnienia co do tej części roszczenia. Zarzut pozwanych w tym zakresie okazał się zatem trafny.

Według Sądu I instancji, chybiony natomiast okazał się zarzut potrącenia. Ku zaskoczeniu Sądu pozwani powoływali się na zarzut potrącenia należności 33.000zł z wzajemną należnością spółdzielni za opłaty za lokal, tymczasem zarówno z treści „ugody” z 21 maja 2008r. jak i z treści pisma zawierającego oświadczenie o potrąceniu wynika jednoznacznie, iż pozwani dokonali potrącenia z naliczeniami dla spółdzielni na Fundusz (...) Zadłużenia (por. k. 50 i 51 akt). Tym samym powyższe oświadczenie o potrąceniu nie mogło spowodować umorzenia wszelkich należności dochodzonych przez spółdzielnię, ale tylko należności na Fundusz (...) Zadłużenia. Pozwany nie złożył, ponownie oświadczenia o potrąceniu innych należności. W piśmie z dnia 10 czerwca 2010r. „podtrzymał wcześniejszą deklarację” (k. 53). Formulowanie zarzutu potrącenia co do innych kwot w tym piśmie z 2010r. byłoby jednak niedopuszczalne z uwagi na treści art. 502 kc w zw. z 117 i n. kc. Można nadto zauważyć, iż fundusz spłaty zadłużenia widniał na informacji o wysokości opłat od dnia 1 listopada 2008r. (k. 20) do dnia 1 listopada 2010r. (k. 19). Jednakże powód nie domaga się zapłaty za tą pozycję. Oświadczenie o potrąceniu nie odnosiło się w żadnym zakresie do roszczeń dochodzonych w pozwie i powodowało ich umorzenia. Odnosząc się do zarzutu potrącenia należy wskazać, iż strony nie zawarły „ugody” co do kwoty 33.000zł. Propozycja ugody została bowiem zaakceptowana przez jednego jedynie członka zarządu, co czyni oświadczenie nieważnym. Oświadczenie dotyczące zaksięgowania kwoty 33.000zł jako oświadczenia podmiotu trzeciego, nie mogą zastąpić oświadczenia spółdzielni w tym zakresie. Należało zatem przyjąć, iż pozwani nie wykazali, jakoby zawarli w ten kwestii ugodę ze spółdzielnią.

Dalej Sąd ten stwierdził, że zarzut potrącenia w przypadku uznania go za dokonany wobec wierzytelności spółdzielni winien być wykazany co do wysokości i należy oceniać go przez pryzmat przepisów o potrąceniu (art. 502 kc) jak i świadczeniu nienależnym (art. 410 w zw. z art. 405-414 kc.). Pozwani dochodzą bowiem zwrotu kwoty nadpłacone wkładu budowlanego. Termin przedawnienia roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia wynosi 10 lat (art. 177 i n kc) i winien być liczony od chwili dokonania świadczenia nienależnego. Pozwany dokonywał wpłat w 1999r., zatem żądanie zwrotu świadczenia nienależnego uległo przewinienu w 2009r. Powodowa spółdzielnia podniosła zarzut, iż żądanie uległo przedawnieniu. Należało przyjąć, iż obecnie pozwani nie mogą się powoływać na zarzut potrącenia albowiem roszczenie o zwrot nadpłaconego wkładu jest przedawnione (art. 177 i n k. oraz 502 kc). Roszczenie nie było jednak przedawnione w 2008r., kiedy składali oświadczenie o potrąceniu na piśmie. W ocenie Sądu pozwany wykazał swoją należności w związku z nadpłaconym wkładem budowlanym przedkładając dowody wpłaty, umowę oraz protokół lustracyjny. Pozostałe przesłanki dochodzenia przez potrącenie świadczenia nienależnego nie były natomiast kwestionowane. Ostatecznie jednak zarzut potrącenia nie został uwzględniony jako podstawa oddalenia powództwa, albowiem potrącenie dotyczyło konkretnego świadczenia na Fundusz (...) Zadłużenia, wobec czego wzajemne umorzenie mogło dotyczyć tylko tego roszczenia. Powód natomiast nie domagał się zapłaty na tenże Fundusz.

Przechodząc do kwestii rozliczenia należnych powódce opłat, Sąd Rejonowy wskazał w pierwszej kolejności, iż pozwany nie kwestionował rozliczenia mediów za okres objęty pozwem. Ponadto Sąd uwzględnił rozliczenie dokonane przez powódkę wykazane złożonymi dowodami z dokumentów, zeznaniami świadka i pozwanego, dokonując jednak korekty w zakresie powierzchni pasa zieleni, która wynosi 96,95m<sup>2</sup>, a nie jak podaje powódka 147,20m<sup>2</sup> i tym samym przyjął za udowodnione następujące stawki, za poszczególne okresy: styczeń 2010r. – październik 2010r. – 929,77zł; listopad 2010r. – luty 2011r. – 1.184,89zł; marzec 2011r. – 1.144,99zł; kwiecień 2011r. – kwiecień 2012r. – 1.452,27zł; maj 2012r. – grudzień 2012r. – 1.265,88zł. Naliczenia obrazuje tabela poniżej:

okres		wpłaty		
I. 2010 r.	przedawnione			

II. 2010 r.	przedawnione			
III. 2010 r.	929,77	1.420	saldo	2.295,86
IV. 2010 r.	929,77			
V. 2010 r.	929,77	2.130		
VI. 2010 r.	929,77			
VII. 2010 r.	929,77			
VIII. 2010 r.	929,77	710		
IX. 2010 r.	929,77	710		
X. 2010 r.	929,77	710		
XI. 2010 r.	1.184,89	710		
XII. 2010 r.	1.184,89			
rozl med.	4.565,7			
I.2011r.	1.184,89			
II. 2011r.	1.184,89			
III. 2011r.	1.144,99	710		
IV. 2011r.	1.452,27	710		
V. 2011r.	1.452,27	710		
VI. 2011r.	1.452,27	710		
VII. 2011r.	1.452,27	710		
VIII. 2011r.	1.452,27	710		

IX. 2011r.	1.452,27	710		
X. 2011r.	1.452,27	710		
XI. 2011r.	1.452,27	710		
XII. 2011r.	1.452,27	710		
I. 2012r.	1.452,27	710		
II. 2012r.	1.452,27	710		
III. 2012r.	1.452,27	710		
IV. 2012r.	1.452,27	710		
V. 2012r.	1.265,88	710		
VI. 2012r.	1.265,88	710		
rozlicz.med	1.013,72			
rozlicz med.	-4.146,7			
VII. 2012r.	1.265,88	710		
VIII. 2012r.	1.265,88	710		
IX. 2012r.	1.265,88	710		
X. 2012r.	1.265,88	710		
XI. 2012r.	1.265,88	710		
XI. 2012r.	1.265,88	710		
			Rozliczenie mediów 2012	4.194,5

SUMA	43.761,98	22.010,00		
		21.751,98		

Powyższe rozliczenie uwzględnia kwoty uiszczone przez powoda, kwoty przyznane przez pozwanego tytułem rozliczenia mediów oraz kwoty należności za poszczególne miesiące po korekcie podatku od nieruchomości uwzględniającą powierzchnię ogródka pozwanego wynikającą z decyzji o przydziale. Porównanie należności wobec spółdzielni 43.761,98zł z kwotą wpłat 22.010zł daje kwotę pozostałej kwoty do zapłaty przez pozwanych 21.751,98zł. Kwota ta winna jednak być umniejszona o rozliczenie mediów za 2012r. 4.194,50zł tytułem nadpłaty oraz uwzględnić saldo nadpłaty, które za marzec 2010r. wyniosło 2.295,86zł. Pomniejszenie kwoty 21.751,98zł o powyższe saldo i rozliczenie mediów (21.751,98zł – 4.194,50zł - 2.295,86zł) daje kwotę 15.261,62zł. Taką też kwotę Sąd na podstawie art. 4 ust. 4 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki w pkt. 1 wyroku.

Podstawą zasądzenia odsetek był art. 481 kc. Roszczenie o zapłatę za kolejne miesiące jest wymagalne z dniem 15-go kolejnego miesiąca, co wynika chociażby z kolejnych informacji o wysokości opłat za lokal. Powód natomiast dochodzi odsetek za późniejszy termin tj. od dnia wniesienia pozwu, zatem roszczenie odsetkowe uznano za zasadne w całości.

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone (pkt. 2 wyroku).

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł w oparciu o art. 100 kpc. Ogólne koszty postępowania obliczone zostały na kwotę 2.700zł (300zł opłaty od pozwu oraz 2.400zł tytułem poniesionych przez pozwanego kosztów zastępstwa procesowego). Powód winien ponieść koszty w wysokości 648zł (24/100 x 2.700zł), poniósł natomiast koszty 300zł. Winien zatem zwrócić pozwanym solidarnie pozostałą część tj. 348zł, jako swój udział w kosztach procesu. Pozwani przegrali w 76/100 części i obciążają ich koszty w kwocie 2.052zł.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się pozwani U. T. i P. T., którzy wywiedli apelacje, zaskarżając je w całości.  
W/w wyrokowi pozwani zarzucili:

1) naruszenie art. 233 kpc poprzez nierozważenie w sposób bezstronny i wszechstronny materiału dowodowego, polegające w szczególności na:

a) dokonaniu ustalenia stanu faktycznego w oparciu o twierdzenia pozwu, także w części przez stronę powodową nieudowodnionej i to pomimo zarzutu w tym zakresie zgłoszonego przez pozwanych w przepisany trybie i terminie;

b) pominięciu zeznań świadka strony powodowej w części potwierdzającej stanowisko pozwanych, przy braku podania przyczyn pominięcia tego fragmentu zeznań;

c) niewłaściwej ocenie dowodów z dokumentów, a w tym na niestosowaniu jednakowych kryteriów tej oceny wobec dokumentów przedkładanych przez każdą ze stron procesu;

2) błędną ocenę stanu faktycznego i prawnego w odniesieniu do zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwanych w toku procesu na podstawie złożonego wcześniej wobec strony powodowej oświadczenia o potrąceniu wzajemnych wierzytelności.

Wskazując na powyższe zarzuty w/w wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości albo w razie uznania, że wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości - uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji; a nadto o zasądzenie od

powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego za obie instancje wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwanych, powód (...)Spółdzielnia (...)w P.wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Nadto powód zaskarżył zażaleniem rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zawarte w pkt. 3 wyroku Sądu I instancji, zarzucając mu naruszenie art. 98 § 1 i 3 kpc poprzez przyjęcie, że powód poniósł koszty procesu jedynie w kwocie 300zł (opłata od pozwu) podczas gdy koszty poniesione przez powoda wyniosły 2.700zł (300zł opłata od pozwu i 2.400zł wynagrodzenie pełnomocnika), a w konsekwencji błędne rozdzielanie kosztów procesu pomiędzy strony. Z uwagi na powyższe powód wniósł o zmianę pkt. 3 wyroku poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty 1.476zł, a także zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Stwierdzić należy, że istotną z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestią, która wymagała ustalenia było to, czy pozwani posiadają wobec powodowej spółdzielni wymagalne zadłużenie z tytułu opłat za zajmowanie lokalu nr (...) w budynku położonym w P., przy ul. (...). Po analizie zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, Sąd II instancji doszedł do wniosku, że pozwani takiego zadłużenia nie mają, wobec czego powództwo jest niezasadne i to w całości. W pierwszej kolejności odnieść należy się do kwestii potrącenia przez pozwanych przysługującej im wobec spółdzielni wierzytelności z tytułu nadpłaty wkładu budowlanego, albowiem miało to najistotniejsze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Rejonowy ustalił w przedmiotowej sprawie, że pozwanym z tego tytułu przysługiwała względem powoda należność w kwocie 33.000zł. Podkreślenia wymaga, że powyższa okoliczność nie była kwestionowana w toku postępowania przez stronę powodową. Co więcej uznać należy, że powód sam przyznał istnienie po stronie pozwanych w/w wierzytelności, dokonując m.in. zaksięgowania kwoty 33.000zł na koncie pozwanych (k. 52). W tym miejscu rację należy przyznać Sądowi Rejonowemu co do tego, że wbrew twierdzeniom pozwanych, pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia ugody dotyczącej wzajemnych rozliczeń. Pozwany P. T. złożył powodowej spółdzielni propozycję zawarcia takiej ugody (pismo z dnia 6 lutego 2008r.), jednak jak trafnie stwierdził Sąd I instancji, spółdzielnia nie złożyła stosownego oświadczenia woli w przedmiocie tejże ugody. W/w dokument został opatrzony jedynie podpisem prezesa powodowej spółdzielni, ze stwierdzeniem „Wyrażam zgodę” i datą „21.05.08r.”, co nie jest wystarczające dla uznania tego za złożenie skutecznego oświadczenia woli w imieniu spółdzielni. Jak wynika z odpisu KRS spółdzielni (k. 7), do składania oświadczeń woli za spółdzielnię uprawnieni są dwaj członkowie zarządu wspólnie, lub jeden członek zarządu wraz z pełnomocnikiem. Dla ważności złożenia oświadczenia woli w imieniu spółdzielni konieczne było zatem złożenie podpisów przez co najmniej dwie upoważnione do tego osoby. Podnieść w tym miejscu należy, że bezzasadne są zarzuty pozwanych dotyczące kwestionowania dokumentów w postaci naliczeń czynszu i innych opłat, albowiem nie stanowią one oświadczeń woli spółdzielni, tylko są dokumentami informacyjnymi, co powoduje, że nie było wymogu podpisywania ich przez dwóch członków zarządu spółdzielni. Kwestia ta jednak pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, co zostanie wskazane w dalszej części uzasadnienia. Przechodząc do dalszych rozważań w przedmiocie oceny dokonanej przez pozwanych potrącenia, stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska Sądu I instancji, co do tego, że potrącenie to odnosiło się jedynie do należności związanych z tzw. Funduszem (...) Zadłużenia Spółdzielni, a ponieważ powód nie dochodził od pozwanych należności z tego tytułu, to nie miało ono znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W ocenie Sądu Okręgowego, oświadczenie pozwanego P. T. zawarte w piśmie z dnia 5 listopada 2008r. (k. 51), które zostało w tym samym dniu doręczone powodowi, należy oceniać zgodnie z zasadami wynikającymi z treści art. 65 kc, tzn. przede wszystkim należy mieć na uwadze jaki zamiar miał pozwany i jak cel przyświecał mu w chwili składania tego oświadczenia woli, a nie jego ściśle literalne brzmienie. Zdaniem Sądu II instancji, oświadczenie pozwanego o potrąceniu, które zostało skierowane do powoda, należy rozumieć w ten sposób, że pozwany przedstawił do potrącenia przysługującą mu względem spółdzielni należność z tytułu nadpłaty wkładu budowlanego (33.000zł) z należnościami spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych, w skład których wchodził m.in. Fundusz (...) Zadłużenia.



Pozwany oświadczył, że od listopada 2008r., do czasu całkowitego umorzenia kwoty 33.000zł będzie uiszczał na rzecz spółdzielni tytułem zaliczek na opłaty eksploatacyjne kwotę 710zł, a w pozostałej części – przekraczającej tą kwotę – przedstawia do potrącenia w/w wierzytelność przysługującą mu względem spółdzielni. Wskazać trzeba, że od tego momentu pozwani konsekwentnie w ten sposób rozliczali się ze spółdzielnią, dokonując wpłat w wysokości 710zł miesięcznie, a co najważniejsze czynili to bez względu na to jak kształtowały się (w naliczeniach opłat eksploatacyjnych za poszczególne okresy) zapisy dotyczące Funduszu (...) Zadłużenia. Zwrócić należy uwagę, że powód w żaden sposób nie reagował na powyższe przez okres ok. dwóch lat, co wskazuje, że akceptował taki sposób wzajemnych rozliczeń. Powyższe wskazuje nadto, że oświadczenie pozwanych o potrąceniu nie dotyczyło tylko i wyłącznie należności związanych z Funduszem (...) Zadłużenia, ale dotyczyło wszystkich opłat. Dodatkowo podnieść należy, że nawet gdyby przyjąć, iż spółdzielnia nie wyrażała zgody na takie potrącenie, to byłoby to bez znaczenia, skoro złożenie przez pozwanego jednostronnego oświadczenia o potrąceniu było w okolicznościach sprawy jak najbardziej dopuszczalne – wierzytelność była wymagalna i nadawała się do potrącenia, a w szczególności w 2008r. nie była przedawniona (art. 498 kc).

Wobec przyjęcia, że oświadczenie pozwanych o potrąceniu złożone powodowi było skuteczne, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy było rozliczenie przedstawione przez powoda – zestawienie naliczeń i wpłat za okres 1.01.2010r. do 31.12.2012r. (k. 10), które stanowiło podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Poza zainteresowaniem Sądu, w szczególności pozostawała wskazana w tym zestawieniu początkowa nadwyżka po stronie pozwanych w kwocie 3.444,46zł. Skoro bowiem pozwani byli zobowiązani do uiszczania na rzecz spółdzielni co miesiąc kwoty 710zł, to właśnie z tego należy ich rozliczyć. Mając na uwadze zasady rozkładu ciężaru dowodu w postępowaniu cywilnym (art. 6 kc i art. 232 kpc), powód zobowiązany był do wykazania ile wyniosła w okresie objętym pozwem różnica pomiędzy dokonywanymi przez pozwanych wpłatami w wysokości 710zł miesięcznie, a kwotami wynikającymi z naliczeń opłat eksploatacyjnych za poszczególne miesiące i czy przekroczyła ona 33.000zł – tj. czy pozwani na skutek dokonanego potrącenia wyczerpali całą przysługującą im względem spółdzielni należność. W ocenie Sądu Okręgowego powód nie sprostał powyższemu obowiązkowi, co musiało skutkować oddaleniem powództwa.

Przechodząc do ustaleń w kwestii wzajemnych rozliczeń stron w okresie objętym pozwem (styczeń 2010r. – grudzień 2012r.), wskazać należy, że Sąd Okręgowy oparł się w tym zakresie na prawidłowych ustaleniach poczynionych przez Sąd Rejonowy co do obliczenia wysokości należności za poszczególne miesiące (z uwzględnieniem korekty podatku od nieruchomości uwzględniającej powierzchnię ogródka pozwanych wynikającą z decyzji o przydziale), a także wpłat dokonanych przez pozwanych w tym okresie. W omawianym okresie pozwany dokonywał wpłat w kwotach po 710zł, za wyjątkiem stycznia i lutego 2010r., a także grudnia 2010r. oraz stycznia i lutego 2011r. Ponieważ jak przyjął Sąd I instancji, uwzględniając zarzut pozwanych, należności powoda za miesiące styczeń i luty 2010r. uległy przedawnieniu, zatem przyjąć należało, że po stronie pozwanych powstało zadłużenie w kwocie 2.130zł (3 x 710zł). Ponieważ po ich stronie dodatkowo istniał obowiązek zapłaty za dodatkowe rozliczenie mediów za 2010r. w wysokości 5.579,42zł (k. poz. 13 na k. 10 i k. 28; pozwani nie kwestionowali wysokości rozliczeń mediów co wbrew zarzutom apelacji wynika jasno z treści protokołu – k.144, 146), ich zadłużenie łącznie wyniosło 7.709,42zł (5.579,42zł + 2.130zł). W spornym okresie, po stronie pozwanych wystąpiła jednak nadpłata tytułem rozliczenia mediów za 2011r. w wysokości 4.146,70zł (k. 27) oraz za 2012r. w wysokości 4.194,50 (k. 107 i 108), wobec czego uznać należy, iż za okres objęty pozwem pozwani mieli nadpłatę w wysokości 631,78zł (8.341,20zł – 7.709,42zł). Mając to na uwadze, a także fakt, iż różnica w wysokości wzajemnych należności wynikająca z dokonanego potrącenia nie przekroczyła kwoty 33.000zł (pozwani winni zapłacić 39.567,48zł z uwzględnieniem rozliczeń mediów, a zapłacili 22.010zł; różnica wynosi 17.557,48zł), przyjąć należy, że powód nie wykazał, iż przysługuje mu względem pozwanych roszczenie o zapłatę kwoty dochodzonej pozwem.

Odnosząc się do zarzutów podnoszonych w apelacji, a dotyczących kwestionowania wysokości opłat naliczanych przez spółdzielnię, stwierdzić należy, że nie było potrzeby zajmowania stanowiska w tej kwestii przez Sąd II instancji. Wskazać bowiem trzeba, że nawet przy przyjęciu najkorzystniejszej dla powoda wysokości tych opłat, nie doprowadziłoby to do innego rozstrzygnięcia niż oddalenie powództwa. Z tego samego powodu, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostawała ocena zeznań świadka D. R. co do zaliczania do opłat eksploatacyjnych należności związanych ze spłatą zadłużeni spółdzielni.

Na marginesie wskazać można także, iż rację mają pozwani zarzucając w apelacji, że w uzasadnieniu Sądu I instancji występowały omyłki m.in. w nazewnictwie stron procesu, oraz że Sąd I instancji naruszył przepis art. 326 kpc, odraczając wydanie wyroku więcej niż jeden raz. Niemniej uchybienia te nie miały istotnego wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1 kpc, zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo w całości (pkt. I.1. wyroku). Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia była zmiana rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Sąd II instancji na podstawie w/w przepisu, a także art. 98 kpc obciążył kosztami procesu powoda w całości jako stronę przegrywającą sprawę i zasądził od niego na rzecz pozwanych kwotę 2.417zł (pkt I.2. wyroku). Na tę kwotę składały się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w kwocie 2.400zł (§6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz. U. 2013r., poz. 490 t.j.) oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17zł.

Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 kpc, obciążył nimi powoda w całości jako przegrywającego sprawę w instancji odwoławczej i zasądził od niego na rzecz pozwanych kwotę 1.500zł (pkt II wyroku). Na tę kwotę składały się koszty zastępstwa procesowego pozwanych w kwocie 1.200zł (§ 6 pkt 5 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 w/w rozporządzenia – ustalona przy uwzględnieniu przesłanek z §2 cyt. rozporządzenia ) oraz opłata sądowa od apelacji w kwocie 300zł.

Ponieważ Sąd II instancji zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił w całości i w konsekwencji tego, kosztami postępowania w całości obciążył powoda, oddaleniu jako niezasadne podlegało również żądanie powoda wywiedzione od rozstrzygnięcia Sądu I instancji o kosztach postępowania. O powyższym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 kpc w związku z art. 397§2 kpc (pkt III wyroku). Oczywiście zgodzić można się z żalącym, że rozliczenie kosztów dokonane przez Sąd Rejonowy nie uwzględniało wynagrodzenia pełnomocnika – kwestia ta nie wpływała jednak ostatecznie na rozstrzygnięcie skoro jak wcześniej to wyjaśniono całością kosztów procesu w I instancji obciążono powódkę.

SSO M. Wysocki