

Sygn. akt XV Ca 1823/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Joanna Andrzejak-Kruk

Sędziowie: SSO Jarosław Grobelny (spr.)

SSO Tomasz Józkwiaak

Protokolant: st. prot. sąd. A. S.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 lipca 2018 r. w P.

sprawy z powództwa (...) w P.

przeciwko J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 25 maja 2017 r.

sygn. akt IX C 736/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1800 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Jarosław GrobelnyJoanna Andrzejak-KrukTomasz Józkwiaak

XV Ca 1823/17

## UZASADNIENIE

Powódka (...) w P. wniosła o zasądzenie od pozwanego J. S. kwoty 11.600,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami postępowania (k. 2-5).

W uzasadnieniu wskazała, że pozwanemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) mieszczącego się w budynku przy ul. (...) w P., należącego do powódki. Pozwany od dłuższego czasu nie płaci opłat eksploatacyjnych za lokal, a jego zadłużenie za okres od maja 2010 r. do lipca 2011 r. wynosi z tytułu roszczenia głównego 10.864,42 zł. Spółdzielnia wskazała, że z uwagi na zwłokę w zapłacie zaliczek domaga się zapłaty odsetek ustawowych, których skapitalizowana wysokość na dzień 1 sierpnia 2011 r. wynosi 736,20 zł. Mimo wezwania do dobrowolnej spłaty zadłużenia, pozwany do chwili obecnej nie uregulował powyższych należności. (k. 2-5)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 24 października 2011 r. sygn. akt (...) Sąd Rejonowy (...) w P. Wydział IX Cywilny orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 23).

Pozwany J. S. wniósł sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, którym zaskarżył go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania (k. 80 – 84).

W uzasadnieniu podniósł, że posiada nadpłatę z tytułu opłat eksploatacyjnych za okres wcześniejszy, co czyni żądanie pozwu w całości niezasadnym. Wskazał także, że powódka niesłusznie pobierała opłaty na rzecz Funduszu (...), co powodowało zawyżenie opłat eksploatacyjnych. Sprecyzował, że w okresie 22 miesięcy dokonał wpłaty łącznej kwoty 8.293,12 zł na fundusz. Ostatecznie fundusz spłaty zadłużenia został zlikwidowany, zaś spółdzielnia nie rozliczyła się z wpłat dokonanych przez powoda. Co więcej powódka zawyżyła stawkę opłat eksploatacyjnych do kwoty 3,29 zł za 1 m<sup>2</sup>, która znacząco odbiega od stawek z terenu P.. W oparciu o własne wyliczenia pozwany podał, że w momencie zaprzestania płacenia czynszu posiadał nadpłatę w kwocie 14.731 zł, co wraz z odsetkami od tej kwoty dawało sumę 18.692,23 zł.

W piśmie procesowym z dnia 21 sierpnia 2013 r. stanowiącym odpowiedź na sprzeciw, powódka (...) w P. podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie, wnosząc o zasądzenie od pozwanego kwoty dochodzonej pozwem, wraz z odsetkami i kosztami postępowania.

W uzasadnieniu podniosła, że niniejsze postępowanie dotyczy zadłużenia pozwanego w opłatach za zajmowany lokal powstałego w latach 2010 – 2011. Żądanie pozwu nie obejmuje należności z tytułu Funduszu (...) ( (...)). Powódka wskazała, że dla niniejszego postępowania żadnego znaczenia nie mają dowody wpłat opłat za lokal dotyczące wcześniejszego okresu – lat 2007 – 2009. W tamtym okresie pozwany realizował ugodę zawartą ze spółdzielnią, dotyczącą zapłaty zaległych opłat za lokal. Powódka zaprzeczyła również twierdzeniom pozwanego, jakoby wpłaty dokonane przez niego w ramach ww. ugody zostały zaliczone na Fundusz (...). Nadto za ledwie na czterech dowodach wpłat wymieniony został Fundusz (...), a nie jak twierdzi pozwany na 22. W ocenie powódki pozwany nie może twierdzić, że ma nadpłatę z tytułu (...), w sytuacji, gdy jego wpłaty w całości zaliczono na zaległy i bieżący czynsz. Powódka podniosła nadto, że nawet, gdyby świadczenie z tytułu (...) było świadczeniem bez podstawy prawnej, to zgodnie z art. 415 k.c., mieszkańcy nie mogliby żądać zwrotu świadczenia wiedząc, że do świadczenia nie byli zobowiązani. Za całkowicie bezzasadny powódka uznała zarzut pozwanego dotyczący wysokości stawki eksploatacyjnej. Stawka w tej wysokości została ustalona w 2008 r. przez Radę Nadzorczą i nigdy nie została przez nikogo zaskarżona. Zgodnie z kolejnymi uchwałami Walnego Zgromadzenia nadwyżka przychodów nad kosztami jest przeznaczana na pokrycie strat z lat ubiegłych, co w praktyce oznacza spłatę zadłużenia z przeszłości. Za bezzasadny powódka uznała także zarzut pozwanego dotyczący utrzymania czystości w nieruchomości spółdzielni, powódka bowiem zatrudnia dozorcę, dba o czystość i porządek. W ocenie powódki bez znaczenia dla niniejszego postępowania jest sprawa członkostwa pozwanego, gdyż wysokość opłat za lokale jest taka sama dla członków jak i osób nie będących członkami spółdzielni.

W piśmie z dnia 26 września 2013 r. pozwany J. S. podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, w tym o zasądzenie od powódki kosztów procesu (k. 181-188).

W uzasadnieniu przyznał, że w 2010 r. dokonał na rzecz Spółdzielni następujących wpłat: w styczniu -1.000 zł, w lipcu 3.326 zł i w sierpniu 826 zł. Nadto podniósł, że w dniu 7 grudnia 2010 r. dokonał także wpłaty kwoty 230,05 zł. Pozwany w piśmie procesowym podniósł również szereg zarzutów w przedmiocie prawidłowości rozliczania mediów przez pozwaną, skutkujących bezpodstawnym roszczeniem o zapłatę w niniejszym postępowaniu. Co więcej wyjaśnił, że powódka nie jest w stanie uzasadnić w sposób jednoznaczny kwot, które wchodzi w skład opłat eksploatacyjnych i mediów, dochodzonych od pozwanego, częstokroć zawyżając wysokość opłat i mediów. Pozwany wskazał, że nie kwestionuje wysokości poszczególnych stawek za media, lecz kwestionuje zasady, w oparciu o które zostały one ustalone. Nadto zarzucił, że stawka eksploatacyjna jest zawyżona, bowiem opiera się o błędnie sporządzone plany finansowe. Ww. argumentację pozwany powtórzył w piśmie procesowym z dnia 2 marca 2014 r. (k. 547 - 551)

W piśmie z dnia 30 października 2013 r. powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz zaprzeczyła wszystkim twierdzeniom pozwanego, jako bezzasadnym i nie mającym oparcia w rzeczywistości i dowodach. W uzasadnieniu wskazała, że pozwany nie ma żadnej nadpłaty i jest wyłącznie wieloletnim dłużnikiem spółdzielni, który niepłaceniem czynszu przyczynił się do powstania długów spółdzielni. Nadto powódka podała, że wpłata pozwanego w wysokości 230,05 zł była wpłatą na ciepłomierz, a nie na tzw. czynsz, czego pozwany miał świadomość. Powódka sprecyzowała, że na opłaty za lokal składają się opłaty zależne od Spółdzielni (opłaty eksploatacyjne i fundusz remontowy) oraz opłaty niezależne tzw. media. (k. 220 -223)

Postanowieniem z dnia 6 marca 2014 r. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny zarządzania nieruchomościami na okoliczność zbadania prawidłowości rozliczeń, w tym – mediów przez (...) w P. w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 lipca 2011r. oraz ustalenia zadłużenia pozwanego z tego tytułu (k. 574).

Postanowieniem z dnia 18 lutego 2016 r. Sąd dopuścił dowód z dodatkowej opinii biegłego z dziedziny zarządzania nieruchomościami i rozliczania mediów na okoliczność prawidłowości rozliczeń między stronami. (k. 682)

W dalszym toku postępowania strony wnosily i wywodzily jak dotychczas.

**Wyrokiem z dnia 25 maja 2017 r. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 11.137,71 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 3 sierpnia 2011 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4.717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego (...) w P. kwotę 354,68 zł.**

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania.

W sierpniu 1997r. M. i J. małżonkowie S. otrzymali przydział spółdzielczego prawa do garażu własnościowego nr (...) przy ul. (...) w P. oraz przydział własnościowego lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w P.. W poczet członków (...) w P. przyjęty został J. S..

W sierpniu 1999 r. J. S. przekazana została w użytkowanie na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego – komórka lokatorska nr (...) w budynku przy ul. (...) w P..

Uchwałą nr (...)z dnia 7 października 2008r. Walnego Zgromadzenia Członków (...) w P., z uwagi na zadłużenie Spółdzielni sięgające ok. 2 milionów złotych, utworzony został odrębny fundusz przeznaczony na spłatę zadłużenia tzw. Fundusz (...) ( (...)), w następstwie przeprowadzenia nieskutecznego postępowania upadłościowego w stosunku do powódki, które zostało umorzone w 2006r. Ww. fundusz funkcjonował do sierpnia 2010r., jako fundusz celowy, mający służyć gromadzeniu środków na spłatę długów spółdzielni. J. S. dokonując zaliczkowych wpłat na poczet opłat wnoszonych do Spółdzielni, dokonywał również wpłat na poczet Funduszu (...), w tym w okresie od 29.11.2008r. do 24.11.2009r. Wszelkie wpłaty dokonane na rzecz Spółdzielni przez pozwanego, w tym na poczet (...), zostały rozliczone przez Spółdzielnię na poczet opłat eksploatacyjnych i kosztów zużycia mediów obciążających lokal nr (...) w budynku przy ul. (...) w P..

Jeszcze w 2008r., zgodnie ze statutem Spółdzielni, Rada Nadzorcza ustaliła zaliczki (stawki) na fundusz remontowy i opłaty eksploatacyjne (w tym stawkę eksploatacyjną za mieszkanie na kwotę 3,29 zł/m<sup>2</sup>, oraz za komórkę lokatorską/garaż na kwotę 1,22 zł/m<sup>2</sup>), które nie uległy zmianie w okresie objętym żądaniem pozwu. W myśl §9 ust. 2 Statutu (...) w P., członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, poprzez uiszczanie miesięcznych opłat.

W myśl § 42 ust. 1 Statutu, członkowie Spółdzielni i właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali lub będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach

w zakresie określonym w § 9 ust. 2 i 3, związanych zwłaszcza z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat miesięcznych.

O zmianie wysokości miesięcznych opłat decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni w oparciu o przedstawione wyliczenie przez Zarząd Spółdzielni. (...) Statutu). Wysokość opłat na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni (...) Statutu).

Począwszy od stycznia 2011r. (...) w P. obsługuje firma (...), w ramach której administratorem spornej nieruchomości przy ul. (...) w P. jest D. R.. We wcześniejszym okresie obsługę Spółdzielni prowadziła firma (...).

Uchwałą Zarządu (...) w P. nr (...) z dnia 15 lutego 2011r. ustalono miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania lokali i części wspólnych, niezależnych od Spółdzielni na poziomie

- zaliczka na koszty CO – 2,40 zł/m,
- norma ciepłej wody – 2 zł miesięcznie,
- norma i zaliczka na koszty wody i ścieków – 3 zł na osobę x cena urzędowa,
- zaliczka na koszty wywozu nieczystości stałych – 10 zł/os.,
- zaliczka na koszty ciepłej wody użytkowej – 33 zł za podgrzanie 1 m<sup>3</sup>.

Uchwała ustalająca wysokość zaliczek, nie została zaskarżona, wiążąc członków Spółdzielni i osoby, którym przysługują w Spółdzielni własnościowe i własnościowe spółdzielcze prawa do lokali.

Pismem z dnia 25 lutego 2011r. powódka poinformowała J. S., że wymiar miesięcznej zaliczki, przy uwzględnieniu uchwały Zarządu (...) w P. z dnia 15 lutego 2011r., wyniesie od 1 marca 2011r. łącznie 816,20 zł, przy czym składa się na niego:

- zaliczka na koszty eksploatacji,
- zaliczka na świadczenia (media),
- zaliczka na fundusz remontowy.

Tym samym na miesięczną kwotę zaliczki złożyły się:

- opłaty eksploatacyjne (naliczane od powierzchni lokalu, garażu zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej wydanej na podstawie planów gospodarczych, przy uwzględnieniu ubiegłorocznych kosztów poniesionych w związku z utrzymaniem nieruchomości),
- fundusz remontowy (wysokość zaliczki ustalana zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej),
- podatek od nieruchomości,
- zaliczki na CO, podgrzanie wody, zimną wodę, ścieki, śmieci (tzw. media).

W 2010 r. J. S. wpłacił na poczet (...) w P. łączną kwotę 5.382,05 w tym kwotę 230,05 zł tytułem kosztu wymiany liczników ciepła i wody. W 2011 r. J. S. nie dokonał żadnych wpłat na poczet (...) w P..

Nieruchomością przy ul. (...) w P. administruje firma (...) z siedzibą w P., która zajmuje się między innymi rozliczeniami mediów. Co roku, w styczniu administrator dokonuje w lokalach przedmiotowej nieruchomości odczytów liczników ciepłej i zimnej wody oraz licznika ciepła i po uzyskaniu wszystkich faktur za media, w ten sposób

uzyskuje się zużycie roczne tych mediów dla każdego lokalu osobno. Do końca czerwca 2011 r. koszty ogrzewania były rozliczane ryczałtowo na podstawie powierzchni lokalu i zużycia gazu na ogrzanie danego budynku.

W czerwcu 2011r. w mieszkaniach usytuowanych w budynku przy ul. (...) w P. dokonano wymiany liczników poboru ciepła (z uwagi na brak możliwości ich legalizacji), co umożliwiło rozliczenia od tego okresu zużycia ciepła w mieszkaniach, w oparciu o wskazania liczników. Co więcej dokonano również wymiany wodomierzy. Na poczet kosztów wymiany liczników J. S. dokonał w dniu 7 grudnia 2010 r. wpłaty na rzecz Spółdzielni kwoty 230,05 zł.

Uchwałą Nr (...) Walnego Zgromadzenia Członków (...) w P. z dnia 21 czerwca 2011r. (w przedmiocie podziału wyniku finansowego Spółdzielni za 2010r.), nadwyżkę przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2010r. w kwocie 224.411,39 zł, przeznaczono na pokrycie strat z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2004r.

Natomiast uchwałą nr (...) Walnego Zgromadzenia Członków (...) w P. z 29 czerwca 2012r. (w przedmiocie podziału wyniku finansowego Spółdzielni za 2011r.), nadwyżkę przychodów nad kosztami z działalności (nadwyżkę bilansową) za 2011r. w kwocie 54.109,71 zł, przeznaczono na pokrycie straty z lat ubiegłych. Analogiczną uchwałą nr (...) Walnego Zgromadzenia Członków (...) z 25 czerwca 2013r., nadwyżkę kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2012r. w kwocie 26.167,35 zł, przyjęto do rozliczenia w latach kolejnych.

Wysokość należnych od pozwanego za okres od maja 2010 r. do lipca 2011 r. zaliczek na poczet kosztów zużycia mediów (zaliczek na CO, zimną wodę, podgrzanie wody, ścieki, wywóz śmieci) ukształtowała się na poziomie 1.307,10 zł, zaś należne zaliczki na poczet kosztów eksploatacyjnych i funduszu remontowego, wyniosły łącznie w tym okresie kwotę 9.127,05 zł.

Pozwany obowiązany był uiszczać zaliczki co miesiąc z góry, do dnia 15 każdego miesiąca (§ 44 ust. 1 Statutu). Tym samym łączna wysokość zadłużenia pozwanego z tego tytułu wyniosła za okres od 1 maja 2010 r. do 31 lipca 2011r. – **10.434,15 zł**

$(1.737,37 \text{ zł.} - 1.307,10 \text{ zł.} = 430,27 \text{ zł.} - \text{k. } 836 \text{ i } 846)$

$(10.864,42 \text{ zł.} - 430,27 \text{ zł.} = 10.434,15 \text{ zł.} - \text{k. } 3 \text{ i } \text{k. } 836 \text{ i } 846),$

zaś skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie (liczone od miesięcznych kwot zaliczek) wyliczone do dnia wniesienia pozwu wyniosły **703,56 zł.**

Pismem z dnia 15 kwietnia 2011 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 7.733,75 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Korespondencja zawierająca wezwanie została nadana w placówce pocztowej.

Do chwili wyrokowania J. S. nie zaspokoił należności (...) w P., dochodzonych w ramach niniejszego postępowania.

Postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie ograniczone zostało do dowodów przedstawionych przez strony. Sąd z urzędu nie był zobowiązany do poszukiwania dowodów, ponieważ dopuszczenie dowodu niewskazanego przez podmioty uczestniczące w postępowaniu może mieć miejsce wyłącznie w wyjątkowych sytuacjach, w szczególności związanych z prowadzeniem procesów całkowicie fikcyjnych, z obawą wywołania skutku stanowiącego obejście prawa albo z nieporadnością strony (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 5 listopada 1997 roku, (...)).

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy oparł swe ustalenia na podstawie ww. dowodów wymienionych w części ustalającej. Autentyczność i wartość dowodowa tych dokumentów (opisanych w części ustalającej uzasadnienia), nie budziła w ocenie Sądu żadnej wątpliwości, nie będąc kwestionowaną przez same strony postępowania. I tak dokumenty prywatne stanowiły dowód tego, iż osoby które je podpisały, złożyły oświadczenia w nich zawarte (art. 245 kpc), z kolei dokumenty urzędowe stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Co więcej kserokopie dokumentów przedłożone przez powódkę zostały w większości poświadczone za zgodność z oryginałem przez jej profesjonalnego pełnomocnika – radcę prawnego, stosownie do treści art. 129 § 2 k.p.c. Podkreślenia wymaga jednakże, że większość dokumentów przedłożonych przez pozwanego J. S. była kwestionowana pod względem ich

wartości dowodowej przez stronę powodową, co dotyczyło w szczególności rozliczeń dokonywanych przez pozwanego, a odnoszących się do spornego lokalu, w których w oparciu o własne założenia, J. S. dokonywał zgola odmiennych wyliczeń należności, aniżeli te, poczynione przez stronę powodową. Co istotne natomiast, dokumentacja pozwanego stanowiła li tylko dokumenty prywatne, ze wszelkimi płynącymi stąd konsekwencjami, a więc nie korzystała z domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w niej zaświadczone (wyliczone). Podkreślenia wymagało również, iż J. S. w swych wyliczeniach częstokroć odwoływał się do kwestii rozliczenia opłat i należności spoza okresu objętego niniejszym postępowaniem, które dotyczyło czasookresu od 2007 r. do 2009r. Ważnym argumentem było z kolei, że w przeważającej części prawidłowość kalkulacji zaliczki na poczet kosztów mediów (dokonanej przez powódkę), potwierdził ostatecznie w swych opiniach biegły P. C. (1), które to opinie Sąd uznał za wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, do czego Sąd szerzej odniesie się w dalszej części uzasadnienia.

Przechodząc do oceny osobowych źródeł dowodowych, Sąd tylko częściowo oparł się na zeznaniach świadka R. O., przy czym w przeważającej mierze dał wiarę zeznaniom świadka D. R..

Przy ocenie zeznań świadka R. O. Sąd Rejonowy miał na względzie, że świadek przez 5 lat (aż do 2007r.) pełnił funkcję vice prezesa zarządu powodowej Spółdzielni. Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne, zwłaszcza w zakresie w jakim świadek relacjonował przebieg prac remontowych budynku oraz kwestię Funduszu (...). W pozostałym zakresie zeznania świadka nie przyczyniły się do ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie, zwłaszcza dlatego, że świadek nie wypowiedział się co do kwestii zadłużenia pozwanego oraz sposobu naliczania opłat przez Spółdzielnię.

Odnosząc się do zeznań świadka J. B. Sąd miał na uwadze, że świadek do 2013 r. był członkiem powodowej spółdzielni jako właściciel mieszkania w budynku przy ul. (...). Świadek wskazał, że w 1997 r. nadzorował budowę budynku przy ul. (...), a w latach 1999 – 2002 był członkiem Rady Nadzorczej powodowej Spółdzielni. W tym czasie dowiedział się, że budowa budynku wielolokalowego przy ul. (...) została sfinansowana z pieniędzy mieszkańców bloków przy ul. (...) w P.. Budowa tego budynku w ocenie świadka doprowadziła do zadłużenia powódki, wskutek czego powódka zawyżyła opłaty za bieżące funkcjonowanie i w ten sposób stara się uzyskać środki na spłatę dawnych zadłużeń. Świadek zeznał również na okoliczność utworzenia Funduszu (...). W tym zakresie wskazał, że pomimo likwidacji funduszu, powódka w dalszym ciągu pobiera opłaty na spłatę zadłużenia w sposób ukryty, tj. poprzez zawyżenie poszczególnych opłat. Nadto świadek podał, że nie zgadza się z wysokością ustalonej w 2008 r. opłaty eksploatacyjnej, wskazując, że przed 2008 r. wszystkie składniki opłat za lokal mieszkalny były uwidocznione dla każdego lokatora, natomiast od 2008 r. lokator był informowany jedynie o ogólnej wysokości stawki eksploatacyjnej, bez wyróżnienia co na taką stawkę się składa. Świadek podał jakie stawki opłaty eksploatacyjnej funkcjonują obecnie w odniesieniu do budynku przy ul. (...) oraz ile wynosi opłata na fundusz remontowy. Sąd Rejonowy uznał zeznania świadka za wiarygodne, zwłaszcza w zakresie w jakim świadek relacjonował okoliczności związane z funkcjonowaniem i likwidacją Funduszu (...) oraz wysokością opłat pobieranych od mieszkańców przez Spółdzielnię. W przeważającym zakresie jednak zeznania świadka stanowiły jego prywatne opinie na temat zawyżania przez Spółdzielnię opłat oraz jej nieprawidłowego funkcjonowania. Świadek nie argumentował w sposób wystarczający swoich wątpliwości w tym zakresie, wskazując za ledwie, że pewne okoliczności były przez niego kwestionowane. Wobec powyższego zeznania J. B. tylko częściowo przyczyniły się do ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Z kolei świadek D. R. w swych zeznaniach opierał się na informacjach, jakie posiadał pełniąc funkcję administratora budynku przy ul. (...) w P., w którym znajduje się lokal pozwanych. Wyjaśnił, że jest pracownikiem firmy (...) i administrowanie nieruchomościami P. R.", która od stycznia 2011r. administruje zasobami (...) w P.. Potwierdził, że w okresie od maja 2010r. do lipca 2011r. J. S. nie dokonał żadnych wpłat na poczet Spółdzielni, tytułem należnych zaliczek. Świadek podał, że zgodnie ze Statutem Spółdzielni zaliczki ustalone zostały przez Radę Nadzorczą jeszcze w 2008r., przy czym w zakresie stawki na fundusz remontowy i opłaty eksploatacyjne nie uległy zmianie do chwili obecnej, w przeciwieństwie do opłat na koszty mediów, które to zaliczki ustalił zarząd Spółdzielni. Wyjaśnił, że każdego roku po zamknięciu roku kalendarzowego, dokonuje się rozliczenia mediów na podstawie faktur kosztowych (ponoszonych przez Spółdzielnię) i jeśli z analizy wynika wzrost cen, to wówczas następuje podwyżka zaliczki, w przeciwnym zaś razie zaliczka jest obniżana. Zaliczanie faktur kosztowych następuje według zasad wskazanych w regulaminach przyjętych uchwałami organów Spółdzielni. W ramach mediów następuje rozliczenie wody, śmieci,

ścieków, ciepłej wody i CO. Na ciepłą wodę i ogrzewanie składają się liczne faktury, w tym za gaz i dozór techniczny. Już po przejściu zasobów Spółdzielni przez administratora, około czerwca 2011r. doszło do wymiany liczników poboru ciepła, a następnie wymiany liczników poboru wody. Świadek zobrazował w sposób szczegółowy i wyczerpujący proces rozliczania mediów odnośnie lokali w Spółdzielni. Podniósł, że po zestawieniu kosztów mediów w następstwie zużycia z danego lokalu, koszty te zestawia się z zaliczkami na media naliczonymi w okresie rozliczeniowym. Z tego porównania wychodzi natomiast, czy w relacji naliczanych miesięcznych opłat i ostatecznie poniesionych kosztów na dany lokal, mamy do czynienia z nadpłatą, czy też niedopłatą. Media zawsze rozliczane są do zera w okresie rozliczeniowym, zaś ewentualna nadpłata księgowana jest na koncie czynszowym, umniejszając na przyszłość należność z tego tytułu o kwotę nadpłaty. Dodał, że w oparciu o faktury kosztowe dokonywane są rozliczenia dotyczące poszczególnych budynków, zaś plany gospodarcze zawierają rozliczenia tych kosztów na poszczególne budynki oraz globalny koszt na całą Spółdzielnię.

Wreszcie zaś świadek sprecyzował, że jakkolwiek koszty faktycznego zużycia mediów w lokalu pozwanego zostały ostatecznie rozliczenie za sporny okres w oparciu o ryczałty, albowiem strona pozwana nie udostępniła lokalu, niemniej jednak nie miało to wpływu na kwestię obowiązku uiszczania zaliczek na poczet zużycia tych mediów, które pozwany obowiązany był wnosić zgodnie ze wskazaniami z zawiadomienia. Rozliczenie mediów zużytych w lokalu następuje bowiem dopiero z końcem okresu rozliczeniowego, przy czym uiszczone na ten cel zaliczki zestawiane są z faktycznym zużyciem ustalonym w oparciu o odczyty liczników, czy też na podstawie ryczałtu. D. R. wyjaśnił metodologię ustalania zaliczki na koszty wywozu śmieci podnosząc, że koszt ten jest w stosunku do poszczególnych budynków według ilości mieszkań i dlatego stawki dla poszczególnych lokatorów w różnych budynkach mogły być odmienne, zwłaszcza, że wykorzystanie kontenerów przez poszczególne budynki było niejednakowe. Odnosząc się do kwestii niezmienności stawki na fundusz eksploatacyjny świadek wyjaśnił, że została ona ustalona w 2008r. uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Dokonując oceny zeznań świadka D. R. Sąd Rejonowy miał na uwadze, że świadek ograniczał się w nich zasadniczo do relacjonowania zdarzeń, jakie rozegrały się z jego udziałem, co niewątpliwie wpłynęło na wysoką ocenę ich wartości dowodowej. Co więcej świadek jako administrator nieruchomości, w swych zeznaniach w sposób rzeczowy i spójny odpowiadał na poszczególne pytania pozwanego J. S.. Jakkolwiek Sąd dostrzegł w tych zeznaniach pewne drobne rozbieżności, niemniej w przeważającej mierze poczytał je za przejaw naturalnego procesu zapominania, a co więcej dotyczyły one również szczegółowych kwestii księgowych w zakresie rozliczania mediów co do których nie sposób wymagać, aby świadek „z pamięci” był w stanie udzielić na nie w 100 % odpowiedzi.

W niniejszej sprawie Sąd dopuścił również dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny zarządzania nieruchomościami mgr inż. R. P.. Opinia pisemna wydana przez biegłego w maju 2015 r. została w całości zakwestionowana przez strony, a po złożeniu przez biegłego ustnej opinii uzupełniającej na rozprawie w dniu 18 lutego 2016 r. strony zgodnie wniosły o dopuszczenie opinii pisemnej innego biegłego, z uwagi na to, że biegły stwarza wrażenie, że nie poradzi sobie ze sporządzeniem prawidłowej opinii. Strony zarzucały biegłemu, że ten w swojej opinii nie dość wnikliwie ustosunkował się do sposobu obliczania poszczególnych opłat przez Spółdzielnię, przez co opinię uznać należy za nierzetelną.

Sąd Rejonowy przychylił się do wniosków stron i dopuścił dowód z dodatkowej opinii biegłego sądowego z dziedziny zarządzania nieruchomościami mgr inż. P. C. (2). Sąd oparł się na opiniach sporządzonych przez ww. biegłego sądowego (pisemna opinia z maja 2016 r. k. 707, wraz pisemną opinią uzupełniającą z lutego 2017 r. k. 835-846 oraz ustną opinią uzupełniającą złożoną w trakcie rozprawy w dniu 15 listopada 2016 r. k. 824-287 oraz w dniu 25 kwietnia 2017 r. k. 873-878), które ocenił jako rzeczowe i przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. W istocie zatem biegły potwierdził prawidłowość określenia (oszacowania) przez powódkę zaliczki na koszty mediów, tym bardziej iż rolą biegłego było w istocie zweryfikowanie poprawności określenia wysokości tejże zaliczki (mając na uwadze plany finansowe, prognozowane koszty zużycia itp.). Zarzuty do ww. opinii złożył pozwany w piśmie z dnia 16 sierpnia 2016 r. wskazując, że biegły przy wydawaniu opinii oparł się wyłącznie na dokumentach prywatnych przedstawionych przez powódkę, oraz że biegły nie przedstawił żadnych wyliczeń stawki eksploatacyjnej i funduszu remontowego nadto wskazał, że biegły nie zweryfikował kosztów eksploatacyjnych i mediów względem faktur i umów

kontrahentów spółdzielni. Na rozprawie w dniu 15 listopada 2016 r. oraz w opinii uzupełniającej z lutego 2017 r. biegły w sposób szczegółowy ustosunkował się do zarzutów pozwanego, a nadto ustalił ostatecznie, że wartość mediów dostarczonych w analizowanym okresie do lokalu pozwanego wynosi 1.307,10 zł po odliczeniu dokonanych przez pozwanego wpłat. Biegły w oparciu o badania analityczne dokumentacji księgowej i kosztowej Spółdzielni, nie stwierdził żadnych nieprawidłowości w tych rozliczeniach pomimo błędnej kwalifikacji składników kosztowych w poszczególnych grupach wydatkowych, czy też ponoszenia wydatków budzących wątpliwości co do ich zasadności. Na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2017 r. podtrzymał swoje dotychczasowe opinie w całości i odniósł się do zarzutów zgłoszonych do opinii przez pozwanego w piśmie z dnia 7 marca 2017 r. Wyjaśnił nadto, że przy zastosowaniu metod uproszczonej kalkulacji, ze względu na brak dokumentacji pozwalającej na kalkulacje szczegółową, kwota stanowiąca saldo rozliczeń mediów za 1,5 roczny okres wynosi 1.307,10 zł, a nie jak wskazała to powódka w pozwie 1.737,37 zł. Ostatecznie strony nie zgłaszały zarzutów do opinii biegłego.

Sąd Rejonowy podzielił przy tym ugruntowane stanowisko judykatury (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11.07.1969r, (...)), że opinia biegłego ma na celu ułatwienie Sądowi należytej oceny zebranego w sprawie materiału wtedy, gdy potrzebne są do tego wiadomości specjalne i przedstawił wypracowane w judykaturze zasady oceny opinii biegłego. Kontrola opinii biegłego powinna polegać na sprawdzeniu prawidłowości – z punktu widzenia wymagań logiki i zasad doświadczenia życiowego – rozumowania przeprowadzonego w uzasadnieniu opinii (art. 285 kpc), które doprowadziło do wydania przez biegłego takiej, a nie innej opinii.

W ocenie Sądu Rejonowego sporządzona przez biegłego opinia mogła posłużyć do rozstrzygnięcia sprawy, tym bardziej iż została sporządzona w sposób rzetelny, przez stalego biegłego z listy biegłych prowadzonej przez Prezesa SO w P.. Biegły w opinii w sposób jednoznaczny wskazał wysokość zaliczki na poczet kosztów mediów obciążającej pozwanego. Co więcej sporządzenie opinii poprzedziła dokonana przez biegłego analiza dokumentacji księgowo – finansowej Spółdzielni, w zakresie której biegły nie stwierdził żadnych nieprawidłowości, rzutuujących na poprawność określenia wysokości stawki zaliczki na poczet kosztów mediów.

Jakkolwiek pozwany J. S. zgłosił w stosunku do opinii szereg zastrzeżeń i zarzutów, niemniej okazały się one w większości zwykłą polemiką ze szczegółowymi ustaleniami i wnioskami biegłego, tym bardziej iż biegły szczegółowo odniósł się do nich zarówno w pisemnej opinii uzupełniającej z lutego 2017 r. jak również w ramach ustnych opinii uzupełniających złożonych w przed Sądem na rozprawach, uznając te zarzuty za niezasadne, którą to argumentację biegłego Sąd w pełni podziela.

Tym samym Sąd uznał opinie biegłego za rzeczowe, logiczne i spójne, mogące posłużyć dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, że powództwo okazało się zasadne w przeważającej części.

Na gruncie przedmiotowej sprawy nie ulegało wątpliwości, że to na powódce reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika, spoczywał ciężar wykazania zasadności swego roszczenia tak co do istoty, jak też wysokości, któremu w ocenie Sądu Rejonowego zasadniczo sprostano.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (T.J. Dz.U. 2013r., poz. 1222 ze zm.) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 (art. 4 ust. 1a ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). W myśl zaś art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia



może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Zgodnie z postanowieniami Statutu (...) w P., tj. w myśl §9 ust. 2, członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie miesięcznych opłat.

W myśl zaś § 42 ust. 1 Statutu, członkowie Spółdzielni i właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali lub będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach w zakresie określonym w § 9 ust. 2 i 3 Statutu, związanych zwłaszcza z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat miesięcznych.

Z powyższego uregulowania wprost wynika, że niezależnie od kwestii członkostwa pozwanego w powodowej Spółdzielni, już z racji samego przysługiwania mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obowiązany on był uiszczać zaliczki na poczet Spółdzielni w wysokości wskazanej w zawiadomieniu z dnia 25.02.2011r. (k. 19), czego w okresie od maja 2010 r. do lipca 2011 r. bezsprzecznie nie czynił. Na miesięczną kwotę zaliczki ustaloną i skorelowaną przez organy Spółdzielni, składały się:

- opłata eksploatacyjna (naliczana od powierzchni lokalu, garażu, komórki, zgodnie ze stawkami wynikającymi z uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni ustalonymi na podstawie planów gospodarczych, korelowanych z ubiegłorocznymi kosztami poniesionymi w związku z utrzymaniem nieruchomości),
- fundusz remontowy ( wysokość zaliczki ustalona uchwałą Rady Nadzorczej),
- podatek od nieruchomości,
- zaliczka na CO, podgrzanie wody, zimną wodę, ścieki, śmieci (tzw. media, które po zakończeniu roku są rozliczane w oparciu o odczyty ciepłomierzy i wodomierz, oraz faktury kosztowe za cały rok).

Jak to zostało natomiast wskazane powyżej, w ramach oceny materiału dowodowego sprawy, w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni (opłaty eksploatacyjne i opłaty na fundusz remontowy) Sąd ostatecznie przyjął, w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, w tym wiarygodne zeznania świadka D. R., że zostały one w sposób wiążący ustalone dla pozwanych, w następstwie ich określenia przez Radę Nadzorczą, której uchwały w tym przedmiocie nie zostały zaskarżone, mając moc wiążącą. Tym samym twierdzenia pozwanego co do niewłaściwej kalkulacji wysokości zaliczek na te opłaty, Sąd uznał za głosowane, nie poparte żadnym wiarygodnym materiałem dowodowym. Samo zaś twierdzenie strony pozwanej nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności (art. 227 kpc) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą ( vide wyrok SN z dnia 22 listopada 2001 r., (...)). To pozwanego, w myśl art. 6 k.c., obarczył ciężar dowodu i to pozwany, jako przeciwnik tej strony, która występuje z roszczeniem, powinien dowieść istnienia faktów, na które się powołuje (por. „Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego” pod. red. T. Erecińskiego, tom 1 str. 430, teza 3, wyd. PWN, Warszawa 1999 r.). Przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego rzeczą sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (vide wyrok SN z 17 grudnia 1996 r., sygn. akt (...)). Co więcej, skoro obowiązek uiszczania zaliczek na poczet Spółdzielni wynikał już z samej okoliczności przysługiwania pozwanemu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa do garażu, tym samym Sąd nie czynił ustaleń w kwestii utraty, czy też dalszego członkostwa J. S. w Spółdzielni, jako w istocie bezprzedmiotowych dla oceny zasadności powództwa.

W tym stanie rzeczy, Sąd Rejonowy zwłaszcza w oparciu o opinię biegłego C. dokonał analizy rozliczeń i naliczeń opłat dokonanych przez powodową spółdzielnię. Biegły w swoich opiniach szczegółowo odniósł się do zarzutów pozwanego w zakresie naliczania i rozliczania opłat przez powoda. Wywody biegłego są szczegółowe i nie zostały przez pozwanego w żaden sposób podważony. Biegły analizował naliczenia nie tylko pod względem księgowym, ale też wskazywał uzasadnienie prawne dla naliczeń w postaci uchwał i decyzji organów spółdzielni. Ostatecznie biegły stwierdził jedynie wadliwość w naliczeniu opłat za media i z tego powodu wskazał, że niedopłata pozwanego jest nieco niższa niż wskazuje powodowa spółdzielnia. Biegły P. C. (1) wskazał, że w okresie objętym pozwem – na poczet kosztów zużycia mediów – pozwanemu pozostała do dopłaty kwota 1.307,10 zł. W oparciu o rzeczowe opinie biegłego P. C. (1) oraz wiarygodne zeznania świadków, w szczególności D. R., które korelowały z pozostałym materiałem dowodowym uznanym za wiarygodny, Sąd ustalił, że pozwany (z mocy art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień Statutu) obowiązany był uiszczać z góry do 15 – każdego miesiąca, zaliczkę na koszty mediów. Niespornym było natomiast, że w okresie objętym żądaniem pozwu, pozwany nie wniósł jakichkolwiek zaliczek na rzecz Spółdzielni.

J. S. podniósł zarzuty w zakresie błędnego rozliczenia (nie zaliczenia) przez powódkę jego wpłat dokonanych w 2009r. na poczet Funduszu (...), niemniej w ramach prowadzonego postępowania, pomiędzy stronami niespornym było ostatecznie, że wpłaty te zostały zaliczone na poczet kosztów obciążających pozwaną, w tym z tytułu „czynszu” i opłat za media, co zostało szczegółowo zobrazowane w zestawieniu wpłat i należności za okres 1.01.2007r. do 31 lipca 2011 r. (k. 793-794), do czego Sąd szczegółowo odniósł się w ramach oceny materiału dowodowego sprawy. Jakkolwiek pozwany podniósł, że za wcześniejsze okresy (w odniesieniu do okresu żądania zapłaty objętego niniejszym postępowaniem) ma liczne nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych, które w jego ocenie przechodzą również na okres objęty żądaniem pozwu w niniejszym postępowaniu, niemniej jednak w ramach niniejszej sprawy nie zgłosił skutecznie zarzutu potrącenia z tego tytułu.

Mając zatem powyższe na uwadze, na podstawie cytowanych przepisów Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego J. S. na rzecz powódki (...) w P. kwotę 11.137,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 sierpnia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. dnia zapłaty. O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 §1 i 2 k.c. z uwzględnieniem zmian po 1 stycznia 2016 r.. Na zasądzoną kwotę złożyła się należność główna w wysokości 10.434,15 zł oraz skapitalizowane odsetki w kwocie 703,56 zł od kwoty należności głównej (tj. odsetki ustawowe liczone do dnia wytoczenia powództwa, od każdej miesięcznej zaliczki, którą pozwani obowiązani byli uiszczać do dnia 15 każdego miesiąca z góry). Zasądzona kwota należności głównej (10.434,15 zł) jest mniejsza od żądania pozwu o 430,27 złotych, która stanowi różnicę między żadaną od pozwanego przez powodową spółdzielnię niedopłatą za media (1.737,37 złotych), a niedopłatą pozwanego ustaloną przez biegłego (1.307,10 złotych). Wobec zasądzenia części należności głównej – odpowiednio niższe były też zasądzone skapitalizowane odsetki liczone od wskazanej należności głównej (703,56 złotych zamiast 736,20 złotych objętych żądaniem pozwu).

Zatem w powyżej przedstawionym zakresie – co do należności głównej i skapitalizowanych odsetek (w którym żądanie pozwu częściowo okazało się niezasadne) – powództwo należało oddalić o czym orzeczono w pkt 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Strona powodowa przegrała w niewielkim stopniu i dlatego należało całością kosztów obciążyć stronę pozwaną. Na zasądzoną na rzecz powódki kwotę 4.717 zł składały się koszty zastępstwa procesowego poniesione przez powódkę według stawki minimalnej w kwocie 2.400 zł (§ 6 pkt 4 w/w rozporządzenia), opłata od pozwu w kwocie 300 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, zaliczka na poczet kosztów opinii biegłego w kwocie 2000 zł (pkt 3 wyroku).

Sąd miał również na uwadze, że do rozliczenia pozostała kwota 354,68 zł pokryta tymczasowo przez Skarb Państwa w zakresie wypłaconego wynagrodzenia biegłego.

Tym samym kierując się dyspozycją art. 100 kpc, w zw. z art. 83 ust. 2 i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zgodnie z ustaloną zasadą ponoszenia przez strony kosztów, Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego (jako przegrywającego) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego (...) w P. kwotę 354,68 zł, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt 4 wyroku).

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany J. S. zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o uchylenie wyroku i oddalenie powództwa albo - w razie uznania, że postępowanie dowodowe wymaga ponownego przeprowadzenia w całości - o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

I. Mające wpływ na treść rozstrzygnięcia niepełne ustalenie i błędną ocenę stanu faktycznego sprawy, w szczególności poprzez:

1) zignorowanie zgłoszonego zarzutu potrącenia moich wierzytelności z tytułu nadpłat dokonanych na rzecz powodowej Spółdzielni, a nawet zaprzeczenie w uzasadnieniu wyroku, że takowy zarzut został przeze mnie zgłoszony,

2) bezkrytyczne - i wbrew zgłaszanym zastrzeżeniom - zaakceptowanie w pełni opinii biegłego P. C. (1) i oparcie na nich rozstrzygnięcia, pomimo, że w opiniach tych biegły: .

a)nieadekwatnie do postawionej mu tezy dowodowej nie odniósł się do podstawowej kwestii prawidłowości ustalania i wysokości stosowanych przez powodową Spółdzielnię stawek opłat za używanie lokalu w zakresie kwestionowanym w sprzeciwie od nakazu zapłaty i w toku procesu,

b)w sposób nieuprawniony pozwoilił sobie, wkraczając w kompetencje Sądu, dokonać (pozytywnej) oceny prawnej sposobu ustalania przez powodową Spółdzielnię opłat, mimo, że sposób ten stoi w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującą ustawową zasadą bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowych, wyrażoną w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15.12. 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1222 ze zm.).

II. Mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie prawa procesowego - art.

233 § 1 KPC - poprzez uznanie, wbrew utrwalonemu w orzecznictwie i doktrynie stanowisku, że pozwany powinienem udowodnić wysokość stawek opłat należnych spółdzielni mieszkaniowej.

Apelujący podniósł, że wbrew odmiennemu twierdzeniu Sądu - zarzut potrącenia zgłosił już w sprzeciwie od nakazu zapłaty, a następnie uściślił i podtrzymał w piśmie procesowym z dnia 25 sierpnia 2016r. (k. 773 akt). Do pisma tego dołączył stosowne zestawienia (k. 793 i 794 akt), nie zakwestionowane przez stronę powodową i zaliczone następnie przez Sąd w poczet dowodów (vide str. 5 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Według powyższych dokumentów w dacie pozwu (2.08.201r.) wyprowadzone narastająco saldo należności wobec Spółdzielni wykazywało po mojej stronie nadpłatę w kwocie 2 984,44 zł (k. 794 akt), co skutkuje bezprzedmiotowością żądania pozwu.

Nie użył w sprzeciwie od nakazu zapłaty formalnego określenia „zarzut potrącenia”, co jednak naprawił w pismach z 25 sierpnia i 27 września 2016r. i co sprawia, że zarówno intencja, jak i faktyczna treść argumentacji powinny być - moim zdaniem – czytelne. Apelujący powołał się na treść wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2006r., III CSK 256/06 (serwis int. Legalis), według którego „przewidziane w art. 187 § 1 KPC wymagania formalne nie mają zastosowania do zarzutu potrącenia” albowiem „zarzut potrącenia jest jedynie środkiem obrony pozwanego a nie formą dochodzenia roszczenia ”.

Sąd I instancji przyjmując w poczet dowodów i powołując w uzasadnieniu wyroku dokument p.n. „zestawienie faktycznych wpłat i naliczanych należności od 1.01.2007r” (k 793-794) korzysta z tego dowodu wybiórczo, posługując się nim jedynie dla ustalenia kwot wpłaconych przeze mnie w roku 2010 oraz w kwestii dotyczącej kosztów wymiany liczników ciepła (str. 5 uzasadnienia wyroku), a całkowicie pomija fakt, że zestawienie to przede wszystkim wykazuje

nadpłatę na koniec lipca 2011r. w kwocie 2 984,44 zł., sygnalizowaną od początku procesu. Wobec faktu, że żądanie pozwu obejmuje okres od maja 2010r. do lipca 2011 r. - zestawienie powyższe i jego końcowy wynik wykluczają ewidentnie zasadność żądania pozwu.

W tej sytuacji nie najistotniejsza nawet wydaje się polemika z rozważaniami Sądu na temat zasadności funkcjonowania w powodowej Spółdzielni tzw. funduszu zadłużenia Spółdzielni. Albowiem fundusz ten ustanowiony został w roku 2008 nieważną z mocy prawa uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków spółdzielni (sprzeczną z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i nieważną na podstawie art. 42 § 2 Prawa spółdzielczego) następnie - z tego właśnie powodu - zlikwidowany w roku 2010. Jednak dokonane przez spółdzielców wpłaty na ten fundusz nigdy - mimo stosownego, pisemnego zobowiązania Spółdzielni - nie zostały zwrócone.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty, jak i w toku procesu, pozwany kwestionował wysokość stawek opłat eksploatacyjnych ustalanych przez organy Spółdzielni na poziomie - nieuzasadnionym oraz zawyżonym w stosunku do stawek obowiązujących w innych spółdzielniach mieszkaniowych na terenie P., a także kwestionował wysokość stawek na fundusz remontowy w kontekście jego faktycznego wykorzystywania i rozliczania się z tego wykorzystywania przez powodową Spółdzielnię. W kwestiach tych Sąd I instancji oparł się w całości bezzasadnie na opiniach biegłego P. C. (1), pozostających do końca niepełnymi, nieadekwatnymi do tezy dowodowej i merytorycznie nietrafnymi pomimo ich (bezskutecznego) uzupełniania i precyzowania wskutek zgłaszanych zastrzeżeń (zwłaszcza w piśmie procesowym z dnia 16 sierpnia 2016r.).

Stan ten pozostał niezmienny nawet wtedy, gdy ostatecznie do protokołu rozprawy w dniu 18 lutego 2016r. Sąd dopuścił dowód z dodatkowej, pisemnej opinii tego biegłego na okoliczność „rozliczenia między stronami opłat eksploatacyjnych w szczególności opłat za media....”. Biegły jednak zastosował się do postawionej mu przez Sąd powyższej tezy dowodowej jedynie fragmentarycznie, ograniczając się w swojej opinii uzupełniającej z lutego 2016r. - jedynie do zbadania stawek opłat „za media”. W tym jedynie zakresie działał w granicach swoich kompetencji merytorycznych, a opinia jego wywarła skutek w postaci częściowego oddalenia powództwa.

Natomiast zarówno z opinii pisemnych: pierwotnej i uzupełniającej, jak i z treści zeznań biegłego do protokołu rozprawy w dniu 15 listopada 2016r. wynika, że biegły nie badał w ogóle zasadności podstaw oraz wysokości pozostałych elementów żądanych przez Spółdzielnię opłat, a w tym stawek eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy, a zatem nie wykonał postanowienia Sądu w tym zakresie.

Co więcej swoje odstępienie od badania powyższych elementów uzasadnił w swoich zeznaniach złożonych do protokołu rozprawy w dniu 15 listopada 2016r. kuriozalnym stwierdzeniem, że - jakkolwiek Spółdzielnia ustaliła wysokość stawki eksploatacyjnej „w pewnej granicy wyższej aniżeli były ponoszone koszty eksploatacji” to Spółdzielnia „ustaliła je po to aby dokonywać spłaty poważnych zadłużeń strony powodowej z okresów wcześniejszych. Zadłużenie powstałe w związku z wcześniejszą gospodarką Spółdzielni uzasadnia odpowiednio wyższe obciążenie opłatami spółdzielców w bieżącej działalności...” „...nie dążyłem do ustalenia stawki eksploatacyjnej za dany okres, ponieważ każda stawka jaka by nie była - wyższa od bieżących opłat eksploatacyjnych jest uzasadniona z uwagi na zadłużenie spółdzielni.... i jedyną granicą wysokości tych stawek jest zdolność spółdzielców do ponoszenia tych zwiększonych obciążeń...” Jak z powyższego wynika biegły przekroczył granice swoich kompetencji merytorycznych pozwalając sobie na dokonanie oceny prawnej, która należy wyłącznie do sądu, lecz w sprawie niniejszej została niestety bezkrytycznie przez Sąd zaakceptowana.

Tymczasem całkowicie odmienny od poglądu biegłego (podzielonego przez Sąd I instancji) stan prawny w omawianym zakresie uregulowany jest w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który to przepis ustanawia zasadę bezwynikowej działalności spółdzielni mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem, jak i w świetle licznych orzeczeń Sądu Najwyższego i towarzyszącego im piśmiennictwa - w działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowych: ewentualna nadwyżka przychodu nad kosztami zwiększa przychód w roku następnym i - analogicznie - nadwyżka kosztów nad przychodami zwiększa poziom kosztów w roku następnym i w tym zakresie różnice te wpływają na wysokość opłat eksploatacyjnych wyłącznie w następnym roku. A zatem różnice te nigdy nie działają wstecz. Art.

6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie upoważnia do obciążania członków (a tym bardziej takich jak ja mieszkańców niebędących członkami spółdzielni) obowiązkiem pokrycia powstałej w latach ubiegłych nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi i żadna uchwała rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia członków ustalająca takie obciążenie nie ma mocy wiążącej jako nieważna z mocy prawa na zasadzie art. 42 § 2 Prawa spółdzielczego. (vide np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11.01.2006r. II CSK 30/05 - publ. serwis Legalis). Powołany przepis ma charakter bezwzględnie obowiązujący, gdyż ustawa nie przewiduje możliwości uregulowania tej kwestii w statucie spółdzielni mieszkaniowej.

W związku z powyższym całkowicie błędne jest oparcie wyroku Sądu I instancji na opiniach biegłego P. C. (1) w zakresie dotyczącym stawek opłat za używanie lokali.

Zdaniem apelującego pozbawione podstaw jest twierdzenie Sądu I instancji (na str. 13 uzasadnienia wyroku), według którego miał obowiązek udowodnienia mojego zarzutu odnośnie do wysokości stawek opłat na rzecz powodowej Spółdzielni. Cytowany przez Sąd ogólny przepis dotyczący rozkładu ciężaru dowodu nie ma zastosowania w sprawie niniejszej. Jak podkreśla bowiem Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroków z dnia 17 listopada 2004r. (...) oraz (...) - jeżeli członek spółdzielni mieszkaniowej kwestionuje obciążenie go opłatami związanymi z używaniem lokalu, to nie ma obowiązku udowodnienia jaka powinna być prawidłowa wysokość tych opłat, lecz obowiązek wykazania tej okoliczności spoczywa na spółdzielni mieszkaniowej. Opłaty za korzystanie z lokali powinny być tak ustalone, by odpowiadały rzeczywistym kosztom eksploatacji, przy czym obowiązek udowodnienia, że wysokość opłat została prawidłowo określona obciąża spółdzielnię. Ponadto w orzecznictwie dominujący jest pogląd, że spółdzielca może kwestionować decyzje organu spółdzielni, gdyż uchwała rady nadzorczej nie ma charakteru wiążącego (uchwała SN z dnia 5.12.1991 r. (...)).

Zgodnie z powyższą zasadą na powodowej Spółdzielni ciążył obowiązek udowodnienia roszczenia zarówno co do zasady, jak i co do wysokości żądanych opłat, lecz nie przeprowadziła takiego dowodu ani bezpośrednio, ani przy pomocy biegłego, co sprawia, że zaskarżony wyrok zasądający jest błędny, jako oparty na niewłaściwych przesłankach. W tym stanie pozwany apelację uważał za uzasadnioną.

Powodowa spółdzielnia wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania przed sądem II instancji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy uznając za prawidłowe ustalenia faktyczne przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przyjął je za własne na podstawie art. 382 k.p.c., nie dzieląc jednak oceny prawnej co do konieczności wykazania przez pozwanego zarzutu odnośnie prawidłowości wysokości stawek opłat na rzecz powodowej Spółdzielni. Trafnie apelujący zarzucił, iż w orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że jeżeli członek spółdzielni mieszkaniowej kwestionuje obciążenie go opłatami związanymi z używaniem lokalu, to nie ma obowiązku udowodnienia jaka powinna być prawidłowa wysokość tych opłat, lecz obowiązek wykazania tej okoliczności spoczywa na spółdzielni mieszkaniowej (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroków z dnia 17 listopada 2004r. (...) oraz (...)).

Trafność tego zarzutu nie wpływała jednak na wadliwość zaskarżonego wyroku albowiem powodowa spółdzielnia zdołała wykazać prawidłowość ustalonych stawek eksploatacyjnych.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty, jak i w toku procesu, a także w apelacji pozwany kwestionował przede wszystkim wysokość stawek opłat eksploatacyjnych ustalanych przez organy Spółdzielni na poziomie nieuzasadnionym oraz zawyżonym w stosunku do stawek obowiązujących w innych spółdzielniach mieszkaniowych na terenie P., a także kwestionował wysokość stawek na fundusz remontowy w kontekście jego faktycznego wykorzystywania i rozliczania się z jego wykorzystywania przez powodową Spółdzielnię. W apelacji nie znalazły się już konkretne zarzuty co do rozliczeń mediów, a więc sąd odwoławczy skupił się na ocenie dwóch pierwszych grup spornych opłat.

Wnoszenie opłat eksploatacyjnych stanowi formę ponoszenia przez członków spółdzielni odpowiedzialności za jej zobowiązania wobec samej spółdzielni, a nie wobec osób trzecich. Uczestnicząc w kosztach poniesionych przez spółdzielnię mieszkaniową, związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej nieruchomości oraz nieruchomości, których jest współwłaścicielem i nad którymi sprawuje zarząd, członkowie spółdzielni ponoszą we wskazanym zakresie odpowiedzialność za jej zobowiązania, zgodnie z art. 19 § 2 Prawa spółdzielczego, a więc nie wobec osób trzecich, a wobec samej spółdzielni, w sposób nieograniczony, jak to ma miejsce w przypadku ograniczenia odpowiedzialności do wysokości zadeklarowanych udziałów. Zgodnie z brzmieniem art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (obecnie tj. Dz.U. 2018, poz. 845) do 2007 r., przez wnoszenie opłat eksploatacyjnych członkowie uczestniczyli także m.in. w "innych zobowiązaniach spółdzielni". Pojęcie innych zobowiązań wprost sugerowało, że w ramach opłat eksploatacyjnych członkowie pokrywali nie tylko przyszłe wydatki, ale i zaciągnięte zobowiązania spółdzielni związane m.in. z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości. W opłatach eksploatacyjnych uwzględniano się zatem istniejące już długi spółdzielni z tytułu utrzymania i eksploatacji nieruchomości.

Osoby niebędące członkami spółdzielni ponoszą tę odpowiedzialność wobec spółdzielni na zasadach analogicznych do zasad dla członków, z mocy ustawy wyposażając spółdzielnię w środki na umorzenie powstałych w jej majątku zobowiązań lub na pokrycie przyszłych wydatków (kosztów). Tym samym zobowiązanie członków (a z mocy ustawy również osób niebędących członkami spółdzielni) do ponoszenia opłat eksploatacyjnych jest kolejnym przejawem szczególnej regulacji odpowiedzialności majątkowej członków wobec spółdzielni (art. 19 § 2 Prawa spółdzielczego), tym razem na etapie korzystania z przydzielonych lokali. Członkowie i inne osoby wyposażają spółdzielnię w majątek na zasadach korporacyjnych w formie składek, które pozwalają spółdzielni na realizację jej statutowego celu związanego z organizacją utrzymania i remontów nieruchomości spółdzielczych, dzięki którym spółdzielnia może uwalniać się (umarzać) od zaciągniętych zobowiązań na ten cel. Obowiązek uczestniczenia w tych kosztach i zobowiązaniach członkowie spółdzielni spełniają do dziś przez uiszczanie opłat eksploatacyjnych zgodnie z postanowieniami statutu. Opłaty eksploatacyjne wnoszone są do spółdzielni na pokrycie tych kosztów poniesionych przez spółdzielnię i zaciągniętych zobowiązań, które nie są pokrywane bezpośrednio przez użytkowników lokali dostawcom i wykonawcom odpowiednich usług, lecz są umarzane "za pośrednictwem spółdzielni", czyli przez osobę prawną zrzeszającą członków korzystających z lokali.

Jak już wyżej wskazano do 2007 r. członkowie spółdzielni uczestniczyli w wydatkach spółdzielni w zasadzie z każdego tytułu. Ustawa nie przewidywała żadnych ustawowych wskazówek odnośnie do prawidłowej wysokości opłat eksploatacyjnych ustalanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. W orzecnictwie podnoszono jednak, że granicą wysokości zobowiązań i granicą partycypacji członków w opłatach eksploatacyjnych jest stopień możliwości uczestniczenia członków w korzystaniu z usług i urządzeń spółdzielni (por. uchw. SN z 15.11.1968 r., (...), (...); uchw. SN z (...); wyr. SN z 11.6.1971 r., (...); wyr. SN z 4.9.1973 r., (...)).

W 2007 r. (od 31 lipca 2007 r.) ustawodawca zmienił treść obowiązku "uczestniczenia w wydatkach" na obowiązek "uczestniczenia w kosztach". Członkowie spółdzielni nie mają obowiązku uiszczania takich opłat, które nie służyłyby pokrywaniu należności przysługujących od spółdzielni jej wierzycielom (por. B. Błażejczak, Lokatorskie prawo, s. 99). Pojęcie kosztów z art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego kierowało wykładnię tego przepisu w stronę pojęcia kosztów poniesionych lub kosztów do poniesienia (por. W. Chrzanowski, Stosunki prawne między spółdzielniami mieszkaniowymi i ich członkami, s. 89; K. Stefaniuk, Komentarz do wyr. SN z 7.2.1975 r., (...), s. 94), a więc do kategorii sum rzeczywiście niezbędnych spółdzielni i koniecznych na opłacanie nakładów i wydatków związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości.

Związek z kosztami rzeczywiście ponoszonymi stawia na drugim planie przyczyny ich poniesienia przez spółdzielnię. W orzecnictwie prezentowana jest teza, iż negatywna ocena pracy organów spółdzielni przez członka spółdzielni nie uzasadnia odmowy regulowania należności z tytułu opłat eksploatacyjnych (por. wyr. SN z 10.10.1997 r., (...), (...)). Opłaty mają pokrywać koszty, nawet jeśli zostały one poniesione w toku niewłaściwej gospodarki spółdzielni albo można ich było uniknąć (por. W. Chrzanowski, Spółdzielcza forma zaspokajania, s. 150). Nie zawsze będzie

możliwe wyegzekwowanie reguły, iż koszty powstałe w majątku spółdzielni w wyniku niegospodarności powinni pokryć piastunowie organów spółdzielni odpowiedzialni za jej skutki (por. P. Zakrzewski, Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej, s. 355).

Obecnie zasadę tę wypowiada bezwzględnie obowiązujący przepis art. 1 ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, m.in. przy ustalaniu wysokości należnych opłat eksploatacyjnych. Stanowi to w zakresie opłat eksploatacyjnych nawiązanie do dawnego orzecznictwa, w którym podkreślano, że działając zgodnie z interesem swoich członków, spółdzielnia mieszkaniowa ma oparty na tym interesie obowiązek korzystania z wszelkich możliwości ograniczenia zadłużenia członków z tytułu opłat eksploatacyjnych (por. wyr. SN z 11.6.1971 r., (...)).

Przepis art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej usm) wyraża zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej (por. wyr. SA w W. z 6.9.2013 r., I ACa 458/13, Legalis). Należy jednak zauważyć, że literalnie i systemowo art. 6 ust. 1 w zw. z art. 4 usm dotyczy obecnie wyłącznie zasady bezwynikowego charakteru tej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, która jest oznaczana jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi, i jest związana z podstawowym celem działalności spółdzielni mieszkaniowej w postaci zarządzania i administrowania istniejącymi zasobami nieruchomości, zarówno mieszkaniowymi, jak i innymi niż mieszkalne. Tym samym art. 6 ust. 1 w zw. z art. 4 usm nie wyraża już zasady bezwynikowej działalności całej gospodarczej działalności spółdzielni mieszkaniowej. Bezwynikowość innych zakresów działalności spółdzielni mieszkaniowej można wyprowadzić z treści innych przepisów lub z analizy natury pozostałych zakresów działalności spółdzielni mieszkaniowej, wyrażonych w art. 1 usm.

Od 2007 r. obowiązują w spółdzielniach wyłącznie ogólne zasady finansowania innych zobowiązań spółdzielni, tzn. innych niż te, związane z zarządzaniem jej nieruchomościami. Jeżeli spółdzielnia zaciągnie inne zobowiązania lub poniesie koszty w postaci opłat eksploatacyjnych, którymi nie może już obciążyć członków, zobowiązania te należy rozliczać według zasad wynikających z prawa spółdzielczego o podziale nadwyżki bilansowej lub o pokrywaniu straty (z funduszu zasobowego i udziałowego). Powstałe w ten sposób straty bilansowe są pokrywane przez członków wyłącznie do wysokości zadeklarowanych udziałów (por. powołany wyżej wyr. SN z 9.5.2012 r., V CSK 234/11, Legalis). Przez wnoszenie opłat eksploatacyjnych członek spółdzielni nie uczestniczy już w zobowiązaniach z innych tytułów, zatem w tym zakresie art. 4 usm nie wyłącza już (jak dotychczas częściowo lub całkowicie) działania art. 19 § 2 prawa spółdzielczego.

Odpowiedzialność członków spółdzielni i osób którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali dotyczy jednak zobowiązań z tytułu kosztów eksploatacji i zarządzania nieruchomościami spółdzielni.

W świetle powyższych wywodów uprawnione jest przyjęcie, iż możliwe i dopuszczalne jest uwzględnienie w tzw. stawce eksploatacyjnej swoistego narzutu na pokrycie zadłużenia spółdzielni związanego z jej zobowiązaniami z tytułu kosztów eksploatacji i zarządzania jej nieruchomościami, powstałymi zarówno po 31 lipca 2007 r. jak i zadłużenia powstałego w związku z zobowiązaniami z tych tytułów, które wystąpiło przed tą datą.

W sprawie niniejszej było bezsporne, a nadto wynikało to z opinii biegłego, iż zadłużenie spółdzielni powstałe jeszcze przed 2007 r., w tym także z tytułu kosztów eksploatacji i zarządzania jej nieruchomościami było bardzo duże, a zadłużenie z tytułu kosztów eksploatacji i zarządzania jej nieruchomościami po 2007r. również utrzymywało się, istniało i uzasadniało utrzymywanie przez powodową spółdzielnię od 2008 r. podwyższonej stawki eksploatacyjnej na poziomie 3,29 zł za 1 m<sup>2</sup>. Pozwany nie kwestionował samego faktu istnienia zadłużenia spółdzielni z tytułu kosztów eksploatacji i zarządzania jej nieruchomościami, a jedynie możliwość jego uwzględnienia w stawce eksploatacyjnej.

Możliwości takiej nie sprzeciwia się omówiona wyżej zasada tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej wyrażona obecnie art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Cytowany w apelacji wyrok SN Sądu Najwyższego z dnia 11.01.2006r. ( (...)) nie postulował wcale zakazu uwzględnienia zadłużenia spółdzielni w stawce eksploatacyjnej, a wręcz przeciwnie wskazano w jego uzasadnieniu,

że wysokość opłat powinna być przez spółdzielnię w taki sposób skalkulowana, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów. Jeżeli taka różnica powstanie, powinna być skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu wysokości opłat eksploatacyjnych, i to niekoniecznie dopiero w następnym roku obrachunkowym (tj. z reguły w następnym roku kalendarzowym), ale możliwie jak najszybciej, a więc najlepiej już w następnym miesiącu po stwierdzeniu wystąpienia owej różnicy, jeżeli jest to tylko możliwe ze względu na konieczność zachowania procedury określonej w art. 4 ust. 7 u.s.m.

Reasumując należy podkreślić, że art. 6 ust. 1 u.s.m., wyrażający zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, nie upoważnia rady nadzorczej ani walnego zgromadzenia do podjęcia uchwały obciążającej członków obowiązkiem pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jednak istnienie takiej nadwyżki upoważnia spółdzielnię do jej uwzględnienia w stawce eksploatacyjnej.

Wysokość opłat eksploatacyjnych z art. 4 usm powinna być tak skalkulowana, aby zachowana została równowaga między kosztami i przychodami. W razie powstania różnicy, powinna być ona korygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu opłat eksploatacyjnych w tym samym roku, a najpóźniej w następnym roku obrachunkowym (por. SN z 23.8.2012 r., II CNP 17/12, Legalis).

Przepis art. 6 ust. 1 usm jest zasadą szczególną wobec zasady niezyskiwania przez spółdzielnię mieszkaniową korzyści względem swoich członków zgodnie z art. 1 ust. 11 usm (por. Dzieczek, Spółdzielnie mieszkaniowe, 2014,) jednak nie może być interpretowany tak restrykcyjnie jak postuluje to pozwany. Uzyskiwanie przez spółdzielnię mieszkaniową nadwyżki w opłatach eksploatacyjnych na pokrycie jej zadłużenia z tytułu kosztów eksploatacji i zarządzania jej nieruchomościami nie jest uzyskiwaniem korzyści względem członków i osób uprawnionych do lokali lecz koniecznością ekonomiczną w specyficznej sytuacji powodowej spółdzielni, gdzie długoletni stan nieprawidłowego prowadzenia gospodarki doprowadził do zadłużenia. Art. 6 ust. 1 usm nie upoważnia ani rady nadzorczej, ani walnego zgromadzenia spółdzielni do podejmowania uchwał w sprawie (dodatkowego) obciążenia członków nadwyżką kosztów nad przychodami (por. wyrok SA w W.z 6.9.2013 r., I ACa 458/13, Legalis) ani nie pozwala spółdzielni przerzucać obowiązku pokrycia dowolnego niedoboru środków spółdzielni lub jej strat na członków i osoby, którym w zasobach spółdzielni przysługują prawa własności lokali i prawa własnościowe jednak zasada bezwynikowej działalności spółdzielni mieszkaniowej nie może być rozumiana w ten sposób, że niedobór środków spółdzielni z tytułu kosztów eksploatacji i zarządzania jej nieruchomościami nie może być w żadnej sytuacji uwzględniany w opłatach określonych w art. 4 ust. 1–2 i 4 usm.

Z powyższych względów należało uznać ustaloną w 2008 r. stawkę eksploatacyjną na poziomie 3,29 zł za zasadną i wykazaną.

Nie sposób też było uznać za niewykazaną i nieuzasadnioną spornej w procesie stawki na fundusz remontowy w kwocie 2 zł za 1m<sup>2</sup>.

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. Zgodnie z art. 6 ust. 3 zd. 1 usm spółdzielnia mieszkaniowa tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Utworzenie takiego funduszu jest dla każdej spółdzielni mieszkaniowej obowiązkowe; ma on być funduszem wyodrębnionym. Fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej tworzy się w celu gromadzenia na nim środków na remonty, naprawy, modernizacje i bieżące utrzymanie nieruchomości zarządzanych przez tę spółdzielnię. Celem funduszu remontowego jest gromadzenie przez spółdzielnię środków na remonty, które będą wykonane w przyszłości, jak również gromadzenie środków na spłatę zaciągniętych już zobowiązań spółdzielni z tego tytułu. Ustawa nie przewiduje, w jakiej wysokości mają być ustalone świadczenia osób w postaci kwot odprowadzanych przez poszczególnych członków na fundusz remontowy. Środki gromadzone w ramach funduszu remontowego



przeznaczone są na pokrycie kosztów remontów w tradycyjnym rozumieniu praktyki spółdzielczej, czyli na remonty i przebudowy w rozumieniu prawa budowlanego (por. Pietrzykowski, Spółdzielnie mieszkaniowe, 2006, s. 169).

Członkowie spółdzielni mają na podstawie art. 4 ust. 8 usm możliwość usunięcia niepewności co do wysokości opłat, w tym dotyczących funduszu remontowego. Należy w tym miejscu zauważyć, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie reguluje wszystkich istotnych kwestii związanych z instytucją funduszu remontowego. Nie wyjaśnia, w jakim kształcie fundusz remontowy ma funkcjonować, czy ma być funduszem zbiorczym czy rozdzielonym. Trafnie też zauważono, że ustawodawca nie wskazuje, w jaki sposób spółdzielnia mieszkaniowa powinna określić w statucie lub w regulaminie opartym na statucie (por. Stefaniak, Prawo spółdzielcze, 2005, s. 214) zasady tworzenia funduszu remontowego w spółdzielni posiadającej wiele nieruchomości, ani też nie wskazuje, w jaki sposób spółdzielnia powinna określać w statucie zasady gospodarowania takim funduszem. W praktyce księgowości wskazuje się na typowe metody księgowania kapitałów (funduszy) własnych spółdzielni, funduszy specjalnych i funduszu remontowego oraz sposób obliczenia wyniku finansowego spółdzielni mieszkaniowej (por. R. Niemczyk, Rachunkowość spółdzielni); podkreśla się również znaczenie monitorowania przez członków rozliczeń spółdzielni mieszkaniowej, przede wszystkim rozliczenia przyjętych w spółdzielni zasad gromadzenia środków na funduszu remontowym (por. M. Kamiński, Transparentność działań spółdzielni mieszkaniowych, cz. 2, s. 44–46).

Zgodnie z obecnie obowiązującym art. 4 ust. 4<sup>(1)</sup> pkt 2 usm, od 31 lipca 2007 r. zarząd spółdzielni prowadzi ewidencję wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości spółdzielni. Z ustawy wynika jedynie tyle, że zarząd ma rzetelnie prowadzić analityczną ewidencję (zapisywanie) sum kwot wpłacanych na fundusz przez osoby zamieszkujące w danej nieruchomości oraz sum wydatków poczynionych na remonty tej nieruchomości. Zgodnie z art. 4 ust. 41 pkt 2 in fine usm, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Z brzmienia ustawy można wyinterpretować zasadę powiązania wydatków z funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości z przychodami na ten fundusz uzyskiwanymi z tej nieruchomości. Jak zauważył TK, przepis ten nie odnosi się do zasad wydatkowania środków na remonty nieruchomości będących w zasobie spółdzielni mieszkaniowej, a jedynie do sposobu ewidencjonowania (por. wyr. (...)). Trybunał orzekł wówczas, że art. 4 ust. 4<sup>(1)</sup> usm nie jest niezgodny z art. 32 ust. 2 Konstytucji RP. Od 31.7.2007 r. odpis na fundusz remontowy jest elementem kosztów utrzymania danej nieruchomości, podlegającym sądowej kontroli stosownie do art. 4 ust. 8 usm (por. wyr. SA w W. z 15.3.2013 r., I ACa 1028/12, Legalis).

Jednakże ustawodawca nie narzucił spółdzielni mieszkaniowej jednej formuły statutowej organizowania po 31 lipca 2007 r. obligatoryjnego funduszu remontowego; nakazał jedynie jego utworzenie (por. powołany wyżej wyr. SA w W. z 15.3.2013 r., I ACa 1028/12, Legalis). Z porównania przepisów art. 6 ust. 3 i art. 4 ust. 4<sup>(1)</sup> pkt 2 usm nie wynika jednak, że ma być tworzony jeden fundusz remontowy, ani że spółdzielnia mieszkaniowa powinna prowadzić odrębne fundusze remontowe dla każdej nieruchomości, stanowiące poszczególne części instytucji zwanej w art. 6 ust. 3 usm funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych. Z wymienionych przepisów wynika, że spółdzielnia ma jedynie obowiązek prowadzenia odrębnych dla poszczególnych nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach jednego funduszu remontowego. Może więc nawet utworzyć w statucie – w ramach ewidencji wpływów i wydatków – odrębne fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości z wydzielonym funduszem remontowym ogólnym, zasilanym w całości lub w części wpływami z nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej spółdzielni, tak jak to miało miejsce w stanie faktycznym sprawy zakończonej wyr. SA w W. z 15.3.2013 r. (I ACa 1028/12, Legalis), w którym spółdzielnia, po latach funkcjonowania jednego zbiorczego funduszu remontowego, wprowadziła podzielony fundusz remontowy, prowadzony odrębnie dla każdego budynku. Co do zasady zatem, gdy statut nie przewiduje odmiennego uregulowania, ustawowy fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej jest funduszem zbiorczym. Spółdzielnia ma wprawdzie obowiązek ewidencjonowania wpływów i wydatków związanych z funduszem remontowym dla każdej nieruchomości odrębnie, a nie na jednym zbiorczym koncie, ale nie oznacza to, że nie można środkami zaewidencjonowanymi na koncie jednej nieruchomości finansować remontów innej nieruchomości wchodzącej w skład zasobu spółdzielni. Żaden przepis nie zakazuje spółdzielni wykorzystywania

środków zaewidencjonowanych na koncie jednej nieruchomości na remont innej (por. wyr. SN z 15.5.2014 r., IV CSK 470/13, Legalis).

Zgodnie z powyższymi zasadami tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zastrzeżenia pozwanego co do nienależnego czy nieuzasadnionego ustalenia i pobierania opłaty z tego tytułu, oparte jedynie na twierdzeniach co do niewykonywania remontów w nieruchomości pozwanego i braku planów takich remontów oraz braku zgromadzonych środków na cele remontowe nie mogły być uznane za wystarczające i niweczące roszczenie z tego tytułu. Stawka 2 zł za 1 m<sup>2</sup> była natomiast ustalona prawidłowo, w sposób uwzględniający potrzeby remontowe zasobów spółdzielni, co wynikało z opinii biegłego P. C. (1).

W związku z powyższymi ustaleniami i ocenami za zasadne i udowodnione należało uznać naliczenia należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i mediów w spornym okresie od 1 maja 2010 r. do 31 lipca 2011 r. w łącznej kwocie 11.137,71 zł.

Brak było podstaw do przyjęcia aby należność powoda za sporny okres nie istniała lub podlegała umorzeniu wskutek zaliczenia bądź potrącenia nadpłat pozwanego powstałych w okresach wcześniejszych.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż zarzut potrącenia nie został zgłoszony w sprzeciwie od nakazu zapłaty ani w w piśmie procesowym z dnia 25 sierpnia 2016r. (k. 773-789 akt). W piśmie tym pozwany wskazywał jedynie na narastające saldo należności wobec Spółdzielni, wykazujące po jego stronie nadpłatę w kwocie 2 984,44 zł (k. 789 i wyliczenie k. 794 akt), a w sprzeciwie powoływał się na nadpłatę w kwocie 13.612,28 zł. W żadnym momencie procesu pozwany nie składał jednak powodowi oświadczenia o potrąceniu wymaganego przez przepis art. 499 zdanie pierwsze k.c. Zgodnie z tym przepisem potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie.

Potrącenie w znaczeniu materialnoprawnym jest instytucją zmierzającą do ukształtowania stosunku prawnego i może powodować wygaśnięcie roszczenia wierzyciela i zwolnienie z długu dłużnika. Przesłanki potrącenia wynikają z treści art. 498 k.c., zgodnie z którym gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzecz tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się do wysokości wierzytelności niższej. Jak wynika z powyższego, aby potrącenie było możliwe, dwie osoby muszą być względem siebie jednocześnie wierzycielami i dłużnikami, przysługujące im wierzytelności muszą mieć charakter pieniężny lub obejmować rzeczy tej samej jakości oznaczone co do gatunku, a nadto wierzytelności muszą być wymagalne i zaskarżalne, czyli nadawać się do skutecznego dochodzenia na drodze sądowej. Jeżeli powyższe przesłanki są spełnione, a jedna ze stron złoży oświadczenie, które będzie wyrażało w sposób nie budzący wątpliwości jej wolę wzajemnego potrącenia wierzytelności (art. 60 k.c.) i dotrze ono do drugiej strony w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią (art. 61 k.c.), to spowoduje to mocą oświadczenia prawnokształtującego wzajemne umorzenie wierzytelności do wysokości wierzytelności o niższej wysokości zgodnie z § 2 art. 498 k.c., przy czym nastąpi to z mocą wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 499 k.c. zadanie drugie).

Ze stanowiska pozwanego nie wynikało jednoznacznie, że zmierzał on do potrącenia z wierzytelnością powoda własnej wierzytelności. Natomiast zarzuty pozwanego niewątpliwie zmierzały do ustalenia, że wierzytelność powoda nie istnieje z powodu niewłaściwego i bezpodstawnego jej określenia, a dodatkowo także wobec jej zaspokojenia wcześniejszymi nadpłatami. Pierwszy zarzut został już omówiony wyżej i okazał się bezzasadny.

Kwestia istnienia po stronie pozwanego nadpłat podlegających zaliczeniu na poczet wierzytelności powoda nie została natomiast przez pozwanego wykazana zgodnie z art. 6 k.c.

Pozwany udokumentował dowodami wpłaty, iż w latach 2009-2010 wpłacał 13 razy kwoty po 1000 zł z tytułu „czynszu” za wskazane miesiące od grudnia 2008 r. do grudnia 2009 r.

(dwukrotnie pozwany wskazał maj 2009 i listopad 2009, ale wpłaty te składały się w sumie na miesiące od 12. 2008r. do 12. 2009r.). Wpłaty te miały także tytuł nazwany „zaległości”, jak również 6 krotnie wskazano obok „czynszu” jako tytuł wpłaty „fundusz spłaty zadłużenia”. Niespornym przy tym było, że kwota z tego ostatniego tytułu wynosiła 202,49 zł miesięcznie, a więc 13 wpłat z tego tytułu stanowiło kwotę 2.632,37 zł, której to kwoty jednak ( ani innej wyższej) pozwany nie przedstawił do potrącenia – jako świadczenia nienależnego ( art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c.) - z roszczeniem powoda dochodzonym w niniejszej sprawie. Zaliczenie tej kwoty na poczet należności z niniejszej sprawy nie mogło mieć natomiast miejsca z braku podstawy do tego w przepisach art. 451 k.c., a nadto z tego względu, iż wpłaty te ( oraz inne wpłaty w kwotach po 1000 zł z 2008 r.) faktycznie zostały w całości zaliczone na pokrycie należności z tytułu zaległych i bieżących opłat co wynikało z zestawienia należności i wpłat z dnia 17.12.2014r. ( k. 790-791 akt).

Pozwany nie zdołał też wykazać, iż posiadał nadpłaty z tytułu opłat w powodowej spółdzielni powstałe wcześniej tj. w latach 2007 – 2008 lub w innych okresach.

Z zestawienia należności i wpłat dokonanych na rzecz powodowej spółdzielni z dnia 17 grudnia 2014 r. ( k. 790-791 akt) wynikało, że pozwany miał zadłużenie na początek 2007 r. w kwocie 20.046,32 zł, a na koniec 2008 r. 15.223,02 zł, skorygowane następnie do 4.732,44 zł z powodu „korekty bilansu”. Z dokumentu „rozliczenia opłat czynszowych (...)” ( k. 792 akt) wynikało natomiast, że bilans otwarcia roku 2007 wskazano na 0 zł, a zadłużenie na koniec 2008 r. na 1121,87 zł. Radykalna sprzeczność tych dokumentów oraz brak poparcia tego ostatniego dokumentami źródłowymi w postaci naliczeń opłat eksploatacyjnych w okresie do 2007 r. oraz dowodów wpłat tych należności przez pozwanego nie pozwalały temu ostatniemu dokumentowi przyznać wartości dowodowej. Z zestawienia z dnia 17.12.2014 r. wynikało, iż pozwany wpłacał kwoty po 500-1000 zł miesięcznie już w 2007 r., pomimo naliczeń w kwocie 447, 73 zł miesięcznie. Począwszy od listopada 2008 r. naliczenia te wynosiły 623,04 zł miesięcznie, przy czym to naliczenie nie uwzględniało już funduszu spłaty zadłużenia ( kwota z jego uwzględnieniem opiewała na ponad 825 zł miesięcznie). Wpłaty powoda dokonywane nadal po 1000 zł miesięcznie zatytułowane m.in. „zadłużenie” nie obejmowały zatem tylko opłat bieżących i funduszu spłaty zadłużenia, ustanowionego w październiku 2008 r., lecz także zadłużenie wcześniejsze.

W tej sytuacji wobec wiarygodności twierdzeń powoda, iż pozwany od wielu lat zalegał z opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu i potwierdzonymi zestawieniem z dnia 17.12.2014 r. twierdzeniami co do zaliczenia wpłat z lat 2007-2010 na poczet należności zaległych i bieżących z tych lat omawiany dokument „rozliczenia...” nie mógł być podstawą ustalenia istnienia nadpłaty po stronie pozwanego, jak to próbował on uczynić w swoim „zestawieniu wpłat i naliczanych należności...” ( k. 793-794 akt). W szczególności pozwany bezpodstawnie pomijał istnienie zadłużenia z lat wcześniejszych ( przed 2007r.), wskazanego w zestawieniu z dnia 17.12.2014 r., a na poparcie swoich twierdzeń o braku zadłużenia nie przedłożył innego dowodu poza mało wiarygodnym „zestawieniem...”, w szczególności dowodów naliczeń i wpłat z okresu przed 2007 r.

Z powyższych względów apelacja podlegała oddaleniu w całości na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie 2. wyroku w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c. Pozwany przegrał postępowanie odwoławcze w całości, dlatego winien zwrócić powodowi koszty zastępstwa prawnego, stanowiące równowartość minimalnego wynagrodzenia pełnomocnika procesowego. Koszty te zostały ustalone na kwotę 1.800 zł tj. 50 % stawki minimalnej ustalonej w oparciu o § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt.5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2018 r., poz. 285, t. jedn. )

Jarosław Grobelny Joanna Andrzejak- Kruk Tomasz Józkwiaak