

Sygn. akt VI GC 1411/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2019 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni VI Wydział Gospodarczy, w składzie:

Przewodniczący:	SSR Justyna Supińska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Moszyk

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2019 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G.**

przeciwko **B. K.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego B. K. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. kwotę 2 945,09 złotych (dwa tysiące dziewięćset czterdzieści pięć złotych dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 28 października 2016 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III. zasądza od pozwanego B. K. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. kwotę 1 017 złotych (jeden tysiąc siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VI GC 1411/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 października 2016 roku powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. domagał się zasądzenia od pozwanego B. K. kwoty 2 945,73 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, a także kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwany B. K. posiada lokal użytkowy mieszczący się w zasobach budynku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. przy ulicy (...) i z tego tytułu zobowiązany jest dokonywać opłat na rzecz zarządcy budynku. W związku z powyższym powód w 2011 roku wystawił na rzecz pozwanego 12 faktur w łącznej kwocie 5 656,01 złotych, z tym że wszystkie faktury pozwany zapłacił w mniejszej od wymaganej wysokości. Powód wezwał pozwanego do zapłaty brakującej kwoty 1 921,29 złotych, jednakże bezskutecznie.

Powód wyjaśnił również, że na kwotę dochodzoną pozwem składa się kwota niedoborów za okres od stycznia do grudnia 2011 roku w powyższej kwocie oraz kwota skapitalizowanych odsetek ustawowych naliczonych od poszczególnych niedopłat do dnia 22 grudnia 2015 roku w łącznej kwocie 1 024,44 złotych.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt I 1 Nc 10099/16 w dniu 02 lutego 2017 roku referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia pozwany B. K. wniósł o oddalenie powództwa wskazując, że żądane przez powodową spółdzielnię kwoty należy ocenić jako nienależne i błędnie wyliczone.

Pozwany wskazał, że z uwagi na powzięte przez niego wątpliwości co do rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych lokalu stanowiącego jego własność, w tym należności z tytułu zarządu obiektem, pismem z dnia 22 listopada 2010 roku zwrócił się do powoda o przedstawienie wyjaśnień i stosownych wyliczeń. Z otrzymanej odpowiedzi nie sposób jednakże było ustalić sposobu rozliczania lokali użytkowych i podstawy prawnej ustalającej należne stawki. Dopiero na rozprawie w dniu 14 marca 2016 roku powód przedłożył uchwałę numer (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. z dnia 21 listopada 2003 roku o wysokości należności, zaś o zasadach wydatkowania środków pobieranych tytułem administracji lokali użytkowych pozwany dowiedział się z postępowania sądowego w sprawie zaskarżenia powyższej uchwały, gdyż wówczas został poinformowany o dzieleniu kosztów funkcjonowania księgowości, prawnika i czynności administracyjnych po połowie między lokale użytkowe a mieszkalne. Zdaniem pozwanego dane przedstawione przez powoda są nieczytelne i niezrozumiałe.

Z uwagi na powyższe pozwany skontaktował się z właścicielami lokali mieszkalnych, w tym ze swoim bratem będącym właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) mieszczącego się w zasobach budynku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. przy ulicy (...). Pozwany ustalił, że stawka za lokal mieszkalny z tytułu eksploatacji wynosi 1,50 złotych za m², zaś z tytułu funduszu remontowego 1,20 złotych za m², a zatem łącznie jest to kwota 2,70 złotych za m², natomiast stawka jaką pozwany jest obowiązany płacić z tytułu opłat eksploatacyjnych w związku z korzystaniem z lokalu użytkowego będącego jego własnością wynosi 12,22 złotych za m² (przy czym 2,22 złotych za m² obejmowało wszystkich z tytułu kosztów spłaty kredytu).

Zdaniem pozwanego różnica pomiędzy kosztami eksploatacji lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego jest rażąca, w związku z czym pozwany uznał, że powinien ponosić miesięczną opłatę eksploatacyjną w kwocie 48,60 złotych brutto, a nie w kwocie 268,35 złotych miesięcznie. Pozwany podkreślił, że jest członkiem powodowej spółdzielni, a jego lokal, który został zaadaptowany pod prowadzoną działalność gospodarczą nie generuje wyższych kosztów niż lokale o przeznaczeniu mieszkalnym, zwłaszcza że pozwany nie wykorzystuje klatki schodowej, windy, domofonu, bramy oraz piwnicy – stanowiących części wspólne nieruchomości, a wstęp do jego lokalu możliwy jest dzięki wejściu zbudowanemu bezpośrednio od ulicy.

Pozwany podkreślił, że zwiększenie opłat eksploatacyjnych na rzecz spółdzielni (czynszu) musi być uzasadnione wzrostem kosztów eksploatacji bieżącej nieruchomości lub podniesieniem stawek za dostawę mediów. Opłaty eksploatacyjne nie mogą zaś przewyższać kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielczych. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie przedstawić kalkulację wysokości opłat, zamiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie, a opłaty eksploatacyjne za lokale użytkowe i mieszkalne powinny odpowiadać rzeczywistym kosztom ich utrzymania.

Pozwany wskazał, że możliwa jest ocena wysokości opłat mimo, że nie zaskarżono uchwały o opłatach. Przy tej ocenie ma bowiem zastosowanie art. 58 k.c., a także, że powodowa spółdzielnia błędnie wyliczała pozwanemu opłaty za centrale ogrzewanie. Należności z tego tytułu w przypadku lokali mieszkalnych naliczane są tylko za okres grzewczy (od października do maja), zaś w przypadku lokali użytkowych – za cały rok. Nadto lokale mieszkalne są rozliczane na podstawie stawki za m², gdyż nie ma w nich zamontowanych liczników ciepła. Takich liczników nie ma także w lokalu użytkowym pozwanego, a na fakturach tymczasem widnieje rozliczenie w jednostkach ciepła.

Pozwany podniósł również, że powód bezpodstawnie nalicza stawkę w kwocie 12,22 złotych netto, gdyż powinna być stawka brutto, a spółdzielnia nie powinna uzyskiwać dodatkowego wynagrodzenia z tytułu podatku VAT.

Nadto pozwany wskazał, że ubezpieczenia i podatki pokrywa osobiście, zaś w odniesieniu do diet zarządu – w żaden sposób nie wykazano zasadności powyższego wynagrodzenia, w tym podejmowanych czynności, czy nakładu pracy, zaś niezrozumiała jest pozycja materiały i usługi w kwocie 15 852 złotych. Wobec powyższego w ocenie pozwanego naliczane przez powoda opłaty eksploatacyjne za lokal użytkowy stanowiący własność pozwanego nie znajdują odzwierciedlenia w uzasadnionych kosztach ponoszonych z tytułu eksploatacji lokalu. Podobnie brak jest podstaw do obciążania powoda stawkami w wysokości brutto oraz dodatkowym kosztem ogrzewania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. powstała w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) z siedzibą w G. w grudniu 2002 roku.

W tym czasie przyjęto, że opłaty eksploatacyjne w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. za lokale mieszkalne i użytkowe są uiszczane w dotychczasowej wysokości, tj. w takiej, jak obowiązywała w Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) z siedzibą w G., tj. w przypadku lokali użytkowych w kwocie 9 złotych za m².

zeznania prezesa zarządu powoda H. W. (1) – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:03:29-00:28:26), informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – k. 10-13 akt

W związku z tym, że nowo powstała spółdzielnia mieszkaniowa zawierała umowy z kontrahentami we własnym imieniu i warunki tych umów nie były już tak korzystane, jak w wydzielonej spółdzielni, a także z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontu przejętego budynku w G. przy ulicy (...), w dniu 21 listopada 2003 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. podwyższyła począwszy od dnia 01 stycznia 2004 roku opłaty eksploatacyjne za lokale użytkowe własnościowe z kwoty 9 złotych za m² do kwoty 10 złotych za m².

W tym samym czasie dokonano podwyższenia opłat eksploatacyjnych także w przypadku lokali mieszkalnych.

uchwała numer (...) – k. 138 akt, zeznania prezesa zarządu powoda H. W. (1) – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:03:29-00:28:26)

B. K. jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni 18 m² należącego do zasobów lokalowych budynku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. przy ulicy (...). Lokal ten stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności.

B. K. nabył własność powyższego lokalu na podstawie umowy sprzedaży z dnia 08 września 2005 roku.

niesporne, a nadto: umowa sprzedaży (Rep. A nr 8404/2005, notariusz H. W. (2), G.) – k. 126-127 akt, zeznania pozwanego B. K. – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:49:52-01:18:33)

Z uwagi na konieczność spłacenia Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) z siedzibą w G. należności za przekazane lokale użytkowe, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. zaciągnęła kredyt w kwocie 500 000 złotych.

uchwała numer (...) – k. 139 akt, zeznania prezesa zarządu powoda H. W. (1) – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:03:29-00:28:26), zeznania członka zarządu powoda J. L. – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:28:26-00:49:52)

W dniu 18 czerwca 2007 roku Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. uchwałą numer (...) podwyższyło stawki opłat na fundusz eksploatacyjny lokali mieszkalnych ze stawki w kwocie 1,50 złotych

za m² do kwoty 3,70 złotych za m², począwszy od dnia 01 stycznia 2008 roku, wskazując jednocześnie, że w miarę obniżania oprocentowania od kredytu bankowego, stawki opłat będą sukcesywnie zmniejszane.

W związku z koniecznością spłaty kredytu, w dniu 06 maja 2008 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. podjęła uchwałę w sprawie wysokości opłat za lokale mieszkalne w kwocie 3,70 złotych za m² i za lokale użytkowe w kwocie 12,20 złotych za m². Podwyżka w przypadku obu kategorii lokali wiązała się z koniecznością ponoszenia rat kredytu.

uchwała numer (...) – k. 139 akt, uchwała – k. 141 akt, zeznania prezesa zarządu powoda H. W. (1) – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:03:29-00:28:26), zeznania członka zarządu powoda J. L. – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:28:26-00:49:52)

W dniu 05 grudnia 2008 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. wystąpił do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. o zatwierdzenie klucza do naliczania opłat za korzystanie z lokali wskazując, że stosowana jest stawka w kwocie 3,70 złotych za m² w przypadku lokali mieszkalnych i w kwocie 12,20 złotych za m² w przypadku lokali użytkowych.

Wskazano, że kalkulację tych stawek kształtują koszty i przychody w oparciu o klucz powierzchniowy i klucz czasowy.

Klucz powierzchniowy (procentowe udziały powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych do całej powierzchni) wykazuje wartości 92% i 8% (odpowiednio) dla wszystkich pozycji kosztów, za wyjątkiem obsługi księgowej i prawnej oraz pracy zarządu.

Klucz czasowy ma zastosowanie dla kosztów dotyczących obsługi księgowej i prawnej oraz pracy zarządu. Podział kosztów związany jest z nakładem czasu pracy poświęcanej na obsługę lokali mieszkalnych i użytkowych i wynosi 50% – 50%.

W związku z powyższym w dniu 16 grudnia 2008 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. podjęła uchwałę przyjmując powyższe klucze rozliczeń jako odzwierciedlające stan faktyczny podziału kosztów i zgodny z zasadami współżycia społecznego.

wniosek wraz z załącznikami – k. 143-150 akt, uchwała – k. 142 akt, zeznania prezesa zarządu powoda H. W. (1) – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:03:29-00:28:26), zeznania członka zarządu powoda J. L. – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:28:26-00:49:52), zeznania świadka G. A. – protokół rozprawy z dnia 07 czerwca 2019 roku – k. 440-446 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:32:30-01:44:17)

Od 2010 roku B. K. nie regulował należności na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. regularnie i w określonej w fakturach wysokości, gdyż porównując stawki opłat eksploatacyjnych uiszczanych przez jego brata posiadającego w tej spółdzielni lokal mieszkalny doszedł do przekonania, że stawki opłaty eksploatacyjnej za lokale użytkowe są zawyżone.

niesporne, a nadto: zeznania prezesa zarządu powoda H. W. (1) – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:03:29-00:28:26), zeznania członka zarządu powoda J. L. – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:28:26-00:49:52), zeznania świadka G. A. – protokół rozprawy z dnia 07 czerwca 2019 roku – k. 440-446 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:32:30-01:44:17), zeznania pozwanego B. K. – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:49:52-01:18:33)

Pismem z dnia 22 listopada 2010 roku B. K. zwrócił się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. o pisemną informację w zakresie składników kosztów eksploatacyjnych oraz sposobu ich wyliczenia.

pismo z dnia 22 listopada 2010 roku wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru – k. 73-74 akt, zeznania pozwanego B. K. – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:49:52-01:18:33)

W odpowiedzi na pismo B. K. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. poinformowała go o kosztach eksploatacji lokali użytkowych przesyłając mu jednocześnie kalkulację kosztów eksploatacji dla lokali użytkowych ustalonych na podstawie kosztów za 2009 rok.

W przesłanym zestawieniu wskazano wysokość poszczególnych wydatków przypadających na lokale użytkowe w ramach kosztów eksploatacyjnych, w tym wydatków na bieżącą konserwację, ubezpieczenia i podatki, wydatki na utrzymanie czystości i porządku, diety dla zarządu, materiały i usługi oraz fundusz remontowy oraz kosztów kredytu, wskazano także na rozliczenie funduszu remontowego i pożyczek.

B. K. nie zwracał się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. o wyjaśnienie wskazanych w powyższym piśmie wartości, czy przedstawienie dokumentów źródłowych.

pismo z dnia 29 grudnia 2010 roku wraz z kalkulacją kosztów – k. 64-65 akt, zeznania prezesa zarządu powoda H. W. (1) – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:03:29-00:28:26), zeznania pozwanego B. K. – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:49:52-01:18:33), zeznania świadka G. A. – protokół rozprawy z dnia 07 czerwca 2019 roku – k. 440-446 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:32:30-01:44:17)

Oplaty eksploatacyjne dla lokali użytkowych w kwocie 10 złotych za m² obejmują: podstawową stawkę eksploatacyjną, ubezpieczenie, fundusz remontowy, opłaty za windy, domofon i energię elektryczną dla części wspólnych. Na fakturze jest wskazywana stawka zbiorcza obejmująca powyższe elementy.

Lokale mieszkalne także płacą podstawową stawkę eksploatacyjną, ubezpieczenie, fundusz remontowy, opłaty za windy, domofon i energię elektryczną dla części wspólnych, z tym że na zestawieniu opłat każda pozycja jest ujmowana odrębnie.

Lokale mieszkalne są zwolnione przedmiotowo z podatku od towarów i usług. W przypadku lokali użytkowych konieczne jest wystawienie faktury i odprowadzenie stosownego podatku VAT.

zeznania prezesa zarządu powoda H. W. (1) – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:03:29-00:28:26), zeznania świadka G. A. – protokół rozprawy z dnia 07 czerwca 2019 roku – k. 440-446 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:32:30-01:44:17)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. samodzielnie prowadził sprawy sądowe dotyczące lokali mieszkalnych, przy czym spory te zakończyły się.

W przypadku sporów sądowych dotyczących lokali użytkowych, które są bardziej skomplikowane, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. korzysta z obsługi prawnej zawodowego pełnomocnika. Mimo iż tylko te lokale generują koszty obsługi prawnej, lokale użytkowe i lokale mieszkalne partycypują w tych kosztach po połowie.

Koszty diet pobieranych przez zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. ponoszą po połowie lokale użytkowe i lokale mieszkalne. W ten sposób też rozliczane są koszty obsługi księgowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G., która została powierzona G. A., mimo, że obsługa lokali mieszkalnych nie zajmuje dużo czasu, nawet w przypadku ręcznego wprowadzania danych – księgowa trzy razy w roku nalicza stosowne opłaty, drukuje zestawienia i przekazuje je zarządowi, który we własnym zakresie doręcza je właścicielom tych lokali, zaś obsługa księgowa lokali użytkowych jest znacznie bardziej czasochłonna i pracochłonna. Konieczne jest bowiem wystawienie dla tych lokali

co miesiąc faktur, ich wysyłanie, sporządzenie deklaracji VAT, odprowadzenie podatku. Również z uwagi na toczące się spory sądowe księgowia wielokrotnie była wzywana do złożenia zeznań w charakterze świadka.

G. A. szacuje, że obsługa lokali użytkowych zajmuje jej około 80% czasu.

Poza kosztami obsługi prawnej, obsługi księgowej i diet zarządu, pozostałe koszty rozliczane są według klucza powierzchniowego, przy czym dotyczy to wyłącznie kosztów wspólnych. Jeżeli koszty dotyczą lokali mieszkalnych – to tylko te lokale je ponoszą, a jeżeli koszty dotyczą tylko lokali użytkowych – to tylko te lokale je ponoszą.

Lokale użytkowe, które są wynajmowane obciążane są wyłącznie czynszem najmu, który ma charakter rynkowy i z których przychód przeznaczony jest na pokrycie niedoborów, dzięki czemu opłaty eksploatacyjne są pobierane w niezminionej wysokości. Koszty obsługi tych lokali nie są brane do kalkulacji. Pokrywają je lokale mieszkalne z pożytków z czynszu najmu. Powierzchni tych lokali nie wlicza się do klucza powierzchniowego.

Lokale mieszkalne uiszczają opłaty za centrale ogrzewanie w okresie od października do maja.

Lokale użytkowe uiszczają opłaty za centrale ogrzewanie przez cały rok. Ilość zużytego ciepła była stała i wyliczana według GJ.

zeznania prezesa zarządu powoda H. W. (1) – protokół rozprawy z dnia 11 października 2019 roku – k. 466-470 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:03:29-00:28:26), zeznania świadka G. A. – protokół rozprawy z dnia 07 czerwca 2019 roku – k. 440-446 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:32:30-01:44:17)

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wystawiła B. K. za styczeń 2011 roku fakturę numer (...) na kwotę 472,02 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 26 stycznia 2011 roku wskazując m. in., że koszt eksploatacji wynosi 12,22 złotych netto za m² oraz naliczając koszty centralnego ogrzewania w ilości 2,34 GJ.

B. K. uiścił z powyższego tytułu kwotę 309,96 złotych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wystawiła B. K. za luty 2011 roku fakturę numer (...) na kwotę 469,81 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 09 lutego 2011 roku wskazując m. in., że koszt eksploatacji wynosi 12,12 złotych netto za m² oraz naliczając koszty centralnego ogrzewania w ilości 2,34 GJ.

B. K. uiścił z powyższego tytułu kwotę 309,96 złotych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wystawiła B. K. za kwiecień 2011 roku fakturę numer (...) na kwotę 469,81 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 10 kwietnia 2011 roku wskazując m. in., że koszt eksploatacji wynosi 12,12 złotych netto za m² oraz naliczając koszty centralnego ogrzewania w ilości 2,34 GJ.

B. K. uiścił z powyższego tytułu kwotę 309,96 złotych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wystawiła B. K. za maj 2011 roku fakturę numer (...) na kwotę 469,81 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 10 maja 2011 roku wskazując m. in., że koszt eksploatacji wynosi 12,12 złotych netto za m² oraz naliczając koszty centralnego ogrzewania w ilości 2,34 GJ.

B. K. uiścił z powyższego tytułu kwotę 309,96 złotych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wystawiła B. K. za czerwiec 2011 roku fakturę numer (...) na kwotę 469,81 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 10 czerwca 2011 roku wskazując m. in., że koszt eksploatacji wynosi 12,12 złotych netto za m² oraz naliczając koszty centralnego ogrzewania w ilości 2,34 GJ.

B. K. uiścił z powyższego tytułu kwotę 309,96 złotych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wystawiła B. K. za lipiec 2011 roku fakturę numer (...) na kwotę 469,81 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 10 lipca 2011 roku wskazując m. in., że koszt eksploatacji wynosi 12,12 złotych netto za m² oraz naliczając koszty centralnego ogrzewania w ilości 2,34 GJ.

B. K. uiścił z powyższego tytułu kwotę 309,96 złotych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wystawiła B. K. za sierpień 2011 roku fakturę numer (...) na kwotę 469,81 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 10 sierpnia 2011 roku wskazując m. in., że koszt eksploatacji wynosi 12,12 złotych netto za m² oraz naliczając koszty centralnego ogrzewania w ilości 2,34 GJ.

B. K. uiścił z powyższego tytułu kwotę 309,96 złotych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wystawiła B. K. za wrzesień 2011 roku fakturę numer (...) na kwotę 469,81 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 10 września 2011 roku wskazując m. in., że koszt eksploatacji wynosi 12,12 złotych netto za m² oraz naliczając koszty centralnego ogrzewania w ilości 2,34 GJ.

B. K. uiścił z powyższego tytułu kwotę 309,96 złotych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wystawiła B. K. za październik 2011 roku fakturę numer (...) na kwotę 475,17 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 10 października 2011 roku wskazując m. in., że koszt eksploatacji wynosi 12,12 złotych netto za m² oraz naliczając koszty centralnego ogrzewania w ilości 2,34 GJ.

B. K. uiścił z powyższego tytułu kwotę 314,88 złotych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wystawiła B. K. za listopad 2011 roku fakturę numer (...) na kwotę 475,17 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 10 listopada 2011 roku wskazując m. in., że koszt eksploatacji wynosi 12,12 złotych netto za m² oraz naliczając koszty centralnego ogrzewania w ilości 2,34 GJ.

B. K. uiścił z powyższego tytułu kwotę 314,88 złotych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wystawiła B. K. za grudzień 2011 roku fakturę numer (...) na kwotę 475,17 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 10 grudnia 2011 roku wskazując m. in., że koszt eksploatacji wynosi 12,12 złotych netto za m² oraz naliczając koszty centralnego ogrzewania w ilości 2,34 GJ.

B. K. uiścił z powyższego tytułu kwotę 315,72 złotych.

Wszystkie faktury zostały doręczone B. K. listem poleconym. B. K. nie zwracał się o korektę powyższych faktur.

faktury wraz z potwierdzeniami nadania – k. 31-36, 37-37v akt

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wzywała B. K. do zapłaty zaległych opłat eksploatacyjnych oraz zawiadzała go do zawarcia w tej sprawie ugody, jednakże bezskutecznie.

wniosek o zawiadanie do próby ugodowej – k. 17-19 akt, wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania – k. 29-30 akt

Wyrokiem z dnia 25 lipca 2017 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie o sygn. akt IX GC 389/16 oddalił powództwo B. K. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. numer (...) z dnia 21 listopada 2003 roku wskazując, że w przedmiotowym postępowaniu B. K. nie ma interesu prawnego w ustaleniu nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. numer (...) oraz podkreślając m. in. że brak jest podstaw do przyjęcia, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem oraz że dopuszczalne jest różnicowanie stawek opłat w zależności od tego, czy są one należne od użytkowników lokali użytkowych, czy też mieszkalnych oraz że podwyższenie stawki

dokonane przedmiotową uchwałą nie było uznaniowe, gdyż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wykazała, że obsługa lokali użytkowych wymagała większego zaangażowania. Sąd podkreślił również, że bez znaczenia pozostaje okoliczność niekorzystania przez B. K. z części powierzchni wspólnych oraz że nie zdołał on wykazać, że podwyżka opłat prowadziła do odniesienia przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w G. korzyści kosztem swoich członków.

Wyrokiem z dnia 20 listopada 2018 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I AGa 242/18 Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił apelację B. K. od wyroku z dnia 25 lipca 2017 roku.

wyrok wraz z uzasadnieniem w sprawie o sygn. akt IX GC 389/16 – k. 277-291 akt, wyrok wraz z uzasadnieniem w sprawie o sygn. akt I AGa 242/18 – k. 292-303 akt

Wyrokiem z dnia 09 września 2016 roku Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt VI GC 1182/15 zasądził od B. K. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. kwotę 1 287,97 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 31 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty tytułem pozostałej części nieuiszczonych przez pozwanego opłat eksploatacyjnych za okres sierpień – grudzień 2010 roku naliczonych w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. numer (...) z dnia 21 listopada 2003 roku uznając za niezasadne zarzuty pozwanego dotyczące zawyżenia przez powodową spółdzielnię stawek opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe, a także niezasadność pozostałych zarzutów podniesionych przez pozwanego.

Wyrokiem z dnia 21 maja 2019 roku wydanym w sprawie o sygn. akt XIII Ga 873/16 Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację B. K. od wyroku z dnia 09 września 2016 roku w uzasadnieniu wskazując dodatkowo, że stawka, jaką uiszczał B. K. w kwocie 12,20 zł za m² wynikała tylko i wyłącznie z jej podwyższenia o kwotę 2,20 złotych tytułem spłaty zaciągniętego kredytu i była to kwota obowiązująca wszystkie lokale – mieszkalne i użytkowe.

wyrok wraz z uzasadnieniem w sprawie o sygn. akt VI GC 1182/15 – k. 172-174 akt sprawy o sygn. akt VI GC 1182/15 Sądu Rejonowego w Gdyni, wyrok wraz z uzasadnieniem w sprawie o sygn. akt XII Ga 873/16 – k. 379-386 akt sprawy o sygn. akt VI GC 1182/15 Sądu Rejonowego w Gdyni,

Sąd zważył, co następuje:

Ustalając stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd uwzględnił oświadczenia stron jednakże jedynie w zakresie, w jakim nie były one kwestionowane przez drugą stronę. Nadto Sąd uwzględnił wyżej wymienione dowody z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, których zarówno autentyczność, jak i prawdziwość w zakresie twierdzeń w nich zawartych nie budziła wątpliwości Sądu, a zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary, a także przywołane dokumenty urzędowe.

Pozostałe dokumenty nie miały znaczenia, gdyż nie wnosiły nowych i istotnych okoliczności dla rozstrzygnięcia kwestii spornych w sprawie.

Odnosząc się do zeznań świadka E. B. i M. W., to wskazać należy, że nie miały one żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem świadkowie ci nie posiadali żadnej wiedzy dotyczącej sposobu naliczania opłat eksploatacyjnych, czy sposobu ich skalkulowania przez powodową spółdzielnię.

Zeznania świadka G. A. Sąd uznał za wiarygodne w całości. Świadek ten bowiem szczegółowo wyjaśniła, jakie były zasady podziału kosztów ponoszonych przez spółdzielnię i czym było to podyktowane, a co znalazło potwierdzenie w dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy, w tym w uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. z dnia 16 grudnia 2008 roku i stanowiącym jej integralną część wniosku o zatwierdzenie klucza powierzchniowego i czasowego do naliczania opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych. Jednocześnie wskazać należy, że pozwany B. K. nie zaskarżył przedmiotowej uchwały, natomiast w toku jej badania w ramach ustalania zasadności podwyższenia opłat eksploatacyjnych w niniejszej sprawie Sąd nie dopatrywał się, ażeby była ona sprzeczna z jakimikolwiek przepisami prawa, a także statutem powodowej spółdzielni – zgodnie bowiem z § 58 tego

statutu do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale (k. 313-318, 324-326, 327-329 akt).

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd oparł się także na zeznaniach strony powodowej w zakresie, w jakim prezes zarządu spółdzielni potwierdziła, że w związku z tym, że nowo powstała spółdzielnia mieszkaniowa zawierała umowy z kontrahentami we własnym imieniu i warunki tych umów nie były już tak korzystane, jak w wydzielonej spółdzielni, a także z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontu przejętego budynku, w dniu 21 listopada 2003 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. podwyższyła począwszy od dnia 01 stycznia 2004 roku opłaty za lokale użytkowe własnościowe z kwoty 9 złotych za m² do kwoty 10 złotych za m², przy czym stawka w kwocie 9 złotych za m² była stawką przejętą z poprzedniej spółdzielni (wydzielanej). W ocenie Sądu powyższe oraz zestawienie wysokości poszczególnych wydatków przypadających na lokale użytkowe w ramach kosztów eksploatacyjnych, w tym wydatków na bieżącą konserwację, ubezpieczenia i podatki, wydatki na utrzymanie czystości i porządku, diety dla zarządu, materiały i usługi oraz fundusz remontowy oraz kosztów kredytu, a także rozliczenie funduszu remontowego i pożytków w ocenie Sądu w dostateczny sposób uzasadniają dokonaną zmianę opłaty eksploatacyjnej (o 1 złotych). Sąd miał przy tym na uwadze, że podwyżka wysokości opłat nie była spektakularna, by wymagać od powoda ponadprzeciętnej staranności w wykazaniu sposobu jej wyliczenia, tym bardziej, że braki w dokumentacji źródłowej spowodowane były działaniem poprzedniego prezesa zarządu, od którego mimo wyroku nakazującego wydanie nie udało się uzyskać wymaganej dokumentacji.

W tej sytuacji tę stosunkowo niewielką kwotę dokonanej podwyżki uznać należało za uzasadnioną okolicznościami, na które powołała się strona powodowa. Znaczny upływ czasu (16 lat) i związany z tym brak części dokumentacji (również wynikający z działania poprzednich władz spółdzielni), która służyła za podstawę do wyliczeń, uniemożliwiła w ocenie Sądu ścisłe wykazanie wysokości poniesionych kosztów. Nie można przy tym wymagać od powoda, aby przez tak znaczny okres czasu drobiazgowo dokumentował wszystkie wydatki i przechowywał te dowody.

Odnośnie zeznań pozwanego, to Sąd dał im wiarę w zakresie, w jakim pozostawały one w zgodzie z pozostałym uznanym przez Sąd za wiarygodny materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Pozwany potwierdził, że jedynie częściowo zapłacił należności wynikające z faktur za okres od stycznia do grudnia 2011 roku, ponieważ uznał, że spółdzielnia zawyżyła stawki opłat eksploatacyjnych, a zatem należą się jej mniejsze należności niż wynikające z przesłanych faktur.

Sąd nie przeprowadził dowodu z opinii biegłego sądowego oraz dowodu z postanowienia w przedmiocie zawieszenia postępowania i apelacji złożonej przez pozwanego w sprawie o sygn. akt VI GC 1182/15 Sądu Rejonowego w Gdyni, a także dowodu z zeznań świadka J. B., jak również nie zobowiązywał powoda do przedłożenia członkowskich akt spółdzielczych, albowiem pełnomocnik pozwanego cofnął wnioski w tym zakresie.

Sąd nie przeprowadził również dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy o sygn. akt I C 548/08 Sądu Rejonowego w Gdyni, albowiem pełnomocnik powoda cofnął wniosek w tym zakresie.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 11 października 2019 roku Sąd oddalił wniosek pozwanego o zobowiązanie powoda do zestawienia spraw księgowych wraz z opisem liczby i rodzaju czynności księgowych (oraz rachunkowych i innych, o ile takowe były zlecane) w okresie objętym powództwem z podziałem na lokale użytkowe i mieszkalne. W ocenie Sądu wniosek ten złożony na tym etapie postępowania uznać należało za spóźniony, tym bardziej, że pozwany złożył analogiczny wniosek odnośnie ilości spraw sądowych na poprzedniej rozprawie w dniu 07 czerwca 2019 roku. Sąd miał również na uwadze, że okoliczność ta pozostawała w istocie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż w 2011 roku nie nastąpiła żadne podwyższenie opłat eksploatacyjnych.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

W niniejszej sprawie powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. domagał się zasądzenia od pozwanego B. K. kwoty 2 945,73 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia wytoczenia

powództwa do dnia zapłaty, a także kosztów procesu – tytułem pozostałej części opłat eksploatacyjnych za okres od stycznia do grudnia 2011 roku, do uiszczania których zobowiązany był pozwany w związku z posiadaniem lokalu użytkowego o powierzchni 18 m² mieszczącego się w zasobach budynku powoda.

Poza sporem pozostawało, że pozwany od 2005 roku był właścicielem powyższego lokalu, a także że pozwany negował sposób ustalenia przez stronę powodową opłat eksploatacyjnych, w związku z czym za sporny okres uiszczył należności z tytułu powyższych opłat w niższej wysokości niż to wynikało z faktur wystawionych przez powoda.

Podstawą prawną dochodzonego przez powoda roszczenia jest art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 845 ze zmianami), zgodnie z którym członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu (ust. 1), zaś 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 (ust. 1¹). Nadto właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

W związku z powyższym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy bez znaczenia pozostawała kwestia członkostwa pozwanego w powodowej spółdzielni, Sąd miał przy tym na uwadze, że jednoznaczne ustalenie tej okoliczności może nastąpić jedynie w procesie o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku członkostwa pozwanego w powodowej spółdzielni.

Nadto zgodnie z treścią ust. 8 art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 845 ze zmianami) członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Nie było również wątpliwości, że uprawnienie do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat może być realizowane w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 03 października 2014 roku, sygn. akt V CNP 66/13).

Kierując zarzuty przeciwko żądaniu pozwu pozwany B. K. podnosił, że różnica pomiędzy kosztami eksploatacji lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego jest rażąca, w związku z czym pozwany uznał, że powinien ponosić miesięczną opłatę eksploatacyjną w niższej wysokości. Pozwany podkreślił, że jego lokal, który został zaadaptowany pod prowadzoną działalność gospodarczą nie generuje wyższych kosztów niż lokale o przeznaczeniu mieszkalnym, zwłaszcza że pozwany nie wykorzystuje klatki schodowej, windy, domofonu, bramy oraz piwnicy – stanowiących części wspólne nieruchomości, a wstęp do jego lokalu możliwy jest dzięki wejściu zbudowanemu bezpośrednio od ulicy.

Pozwany podkreślił, że zwiększenie opłat eksploatacyjnych na rzecz spółdzielni (czynszu) musi być uzasadnione wzrostem kosztów eksploatacji bieżącej nieruchomości lub podniesieniem stawek za dostawę mediów. Opłaty eksploatacyjne nie mogą zaś przewyższać kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielczych. Pozwany wskazał, że możliwa jest ocena wysokości opłat mimo, że nie zaskarżono uchwały o opłatach. Przy tej ocenie ma bowiem zastosowanie art. 58 k.c.

Pozwany wskazał również, że powodowa spółdzielnia błędnie wyliczała pozwanemu opłaty za centrale ogrzewanie. Należności z tego tytułu w przypadku lokali mieszkalnych naliczane są tylko za okres grzewczy (od października do maja), zaś w przypadku lokali użytkowych – za cały rok. Nadto lokale mieszkalne są rozliczane na podstawie stawki za m², gdyż nie ma w nich zamontowanych liczników ciepła. Takich liczników nie ma także w lokalu użytkowym pozwanego, a na fakturach tymczasem widnieje rozliczenie w jednostkach ciepła. Pozwany podniósł również, że powód bezpodstawnie nalicza stawkę w kwocie 12,22 złotych netto, gdyż powinna być stawka brutto, a spółdzielnia nie powinna uzyskiwać dodatkowego wynagrodzenia z tytułu podatku VAT. Pozwany wskazał, że wobec powyższego naliczane przez powoda opłaty eksploatacyjne za lokal użytkowy stanowiący własność pozwanego nie znajdują odzwierciedlenia w uzasadnionych kosztach ponoszonych z tytułu eksploatacji lokalu. Podobnie brak jest podstaw do obciążania powoda stawkami w wysokości brutto oraz dodatkowym kosztem ogrzewania.

Sąd zważył przy tym, że treść zarzutów zawartych w sprzeciwie od nakazu zapłaty w niniejszej sprawie była tożsama z zarzutami podniesionymi w sprawie o sygn. akt VI GC 1182/15.

Tymczasem wyrokiem z dnia 09 września 2016 roku Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt VI GC 1182/15 zasądził od B. K. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. kwotę 1 287,97 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 31 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty tytułem pozostałej części nieuiszczonych przez pozwanego opłat eksploatacyjnych za okres sierpień – grudzień 2010 roku naliczonych w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. numer (...) z dnia 21 listopada 2003 roku uznając za niezasadne zarzuty pozwanego dotyczące zawyżenia przez powodową spółdzielnię stawek opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe, a także niezasadność pozostałych zarzutów podniesionych przez pozwanego. Wyrokiem z dnia 21 maja 2019 roku wydanym w sprawie o sygn. akt XIII Ga 873/16 Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił natomiast apelację B. K. od wyroku z dnia 09 września 2016 roku w uzasadnieniu wskazując dodatkowo, że stawka, jaką uiszczał B. K. w kwocie 12,20 zł za m² wynikała tylko i wyłącznie z jej podwyższenia o kwotę 2,20 złotych tytułem spłaty zaciągniętego kredytu i była to kwota obowiązująca wszystkie lokale – mieszkalne i użytkowe.

Jednocześnie Sąd miał również na uwadze, że prawomocnym wyrokiem z dnia 25 lipca 2017 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie o sygn. akt IX GC 389/16 oddalił powództwo B. K. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. numer (...) z dnia 21 listopada 2003 roku wskazując, że w przedmiotowym postępowaniu B. K. nie ma interesu prawnego w ustaleniu nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. numer (...) oraz podkreślając m. in. że brak jest podstaw do przyjęcia, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem oraz że dopuszczalne jest różnicowanie stawek opłat w zależności od tego, czy są one należne od użytkowników lokali użytkowych, czy też mieszkalnych oraz że podwyższenie stawki dokonane przedmiotową uchwałą nie było uznaniowe, gdyż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wykazała, że obsługa lokali użytkowych wymagała większego zaangażowania.

Zgodnie z wyrażonym w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2018 roku wydanej w sprawie o sygn. akt III CZP 3/18 stanowiskiem w procesie o świadczenie okresowe przysługujące powodowi na podstawie określonego stosunku prawnego za kolejny okres wymagalności, nie jest dopuszczalne ponowne badanie i ocenianie przez sąd zdarzeń prawnych odnoszących się do zasady odpowiedzialności pozwanego, w takim zakresie, w jakim były one przedmiotem rozstrzygnięcia w prawomocnym wyroku wydanym w procesie między tymi samymi stronami o świadczenie należne za wcześniejsze okresy wymagalności.

Prawomocny wyrok korzysta z powagi rzeczy osądzonej w określonym zakresie przedmiotowym. O tym, czy w nowym procesie chodzi o tę samą, czy też inną podstawę faktyczną sporu, decyduje stan faktyczny, jaki istniał w chwili zamknięcia rozprawy w poprzednim procesie, a nie to, czy powód istniejące i istotne dla rozstrzygnięcia sprawy fakty zgłosił. Powagę rzeczy osądzonej należy więc oceniać według istoty orzeczenia w związku ze stanem sprawy, który był podstawą rozstrzygnięcia. Powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu, a przede

wszystkim indywidualizacji sentencji wyroku jako rozstrzygnięcia o przedmiocie sporu i w jakim określają one istotę danego stosunku prawnego. Chodzi tylko o te elementy uzasadnienia dotyczącego rozstrzygnięcia co do istoty sprawy, w których Sąd wypowiada się w sposób stanowczy o żądaniu (tamże).

Prawomocny wyrok zasądający świadczenie okresowe ma ten skutek, że rozstrzyga definitywnie wszystkie kwestie prawne, które przy rozpoznawaniu sprawy wchodziły w zakres podstawy rozstrzygnięcia sporu. Należy jednak podkreślić, że w procesie o świadczenie okresowe za kolejne okresy wymagalności nie obowiązuje prekluzja w zakresie twierdzeń i zarzutów, jak i prekluzja dowodowa z procesu za wcześniejszy, osądzony prawomocnie, okres wymagalności. Jest to bowiem nowy proces, którego przedmiotem jest samodzielne roszczenie i w związku z tym, prekluzja faktów i dowodów może być oceniana wyłącznie w ramach reguł tego nowego procesu. Przy czym w niniejszej sprawie pozwany nie podnosił zarzutów oraz okoliczności faktycznych innych niż te, które były wcześniej badane i wchodziły w podstawę rozstrzygniętego prawomocnie sporu w sprawie o świadczenie za poprzednie okresy.

Świadczenie właściciela lokalu z tytułu opłat eksploatacyjnych stanowi niewątpliwie świadczenie okresowe polegające na przekazywaniu określonej kwoty pieniężnej w oznaczonych odstępach czasu. Obowiązek spełniania świadczeń powtarzających się jest rozłożony w czasie i istnieje przez czas trwania stosunku prawnego, zaś zasady i wysokość wynikają z właściwych uchwał organu spółdzielni, w niniejszej sprawie z uchwały numer (...), zmienionej uchwałą z 2008 roku oraz uchwałą z 2008 roku określającej tzw. klucz podziału kosztów.

Skoro zatem w poprzednich procesach przedmiotem badania była już zasadność zmiany opłat eksploatacyjnych przez powodową spółdzielnię, a także w odniesieniu do lokali użytkowych zasadność ich ustalenia w wysokości innej niż w przypadku lokali mieszkalnych, jak również ocena ich zgodności z prawem i zasadami współżycia społecznego, a jednocześnie pozwany nie podniósł nowych zarzutów, tym samym brak było podstaw do ponownego badania tych okoliczności w sprawie o zapłatę za kolejne okresy.

Niezależnie jednakże od powyższego wskazać przy tym należy, że w spornym okresie (2011 roku) podstawą do naliczania powodowi opłat eksploatacyjnych była uchwała z 2008 roku, która podwyższała obowiązującą stawkę dla lokali mieszkalnych i niemieszkalnych o kwotę 2,20 złotych za m², co stanowiło ratę kredytu i w przypadku lokali użytkowych oznaczało wzrost opłat z kwoty 10 złotych za m² do kwoty 12,20 złotych za m². Nie było zaś wątpliwości, że w tym zakresie podwyżka opłat była w pełni uzasadniona i na żadnym etapie niekwestionowana przez powoda. Za taką też podwyżkę – uzasadnioną – z przyczyn wskazanych w powyższej części uzasadnienia Sąd uznał także podwyżkę dokonaną uchwałą numer (...).

Jednocześnie brak było jakichkolwiek podstaw do uznania, że uchwały dotyczące zmian w opłatach eksploatacyjnych, czy dotyczące sposobu podziału kosztów pomiędzy poszczególne kategorie lokali, były sprzeczne z prawem, statutem spółdzielni, a wreszcie – z zasadami współżycia społecznego. Nie sposób bowiem zanegować zasad przewidujących możliwość różnicowania kosztów z zależności od tego, z jaką kategorią lokalu się one wiążą, tym bardziej, że jak wynikało z przeprowadzonych dowodów – obsługa lokali użytkowych, w tym lokalu pozwanego, jest znacznie bardziej kosztowna i pracochłonna, co właśnie znajdowało odzwierciedlenie w wyższych opłatach eksploatacyjnych za te lokale. Co więcej, nawet tak skalkulowane opłaty eksploatacyjne nie pozwalają na pełne pokrycie kosztów ponoszonych przez spółdzielnię, które są pokrywane z przychodów z czynszu najmu innych lokali użytkowych (a z czego wobec tego korzysta pośrednio również i pozwany). Nie sposób zatem przyjąć, że opłaty eksploatacyjne uzyskiwane z lokali użytkowych pokrywają koszty generowane przez lokale mieszkalne, skoro poza kosztami obsługi prawnej, obsługi księgowej i diet zarządu (dzielonych po połowie), pozostałe koszty rozliczane są według klucza powierzchniowego, przy czym dotyczy to wyłącznie kosztów wspólnych. Jeżeli koszty dotyczą lokali mieszkalnych – to tylko te lokale je ponoszą, a jeżeli koszty dotyczą tylko lokali użytkowych – to tylko te lokale je ponoszą. Jednocześnie podkreślić należy, że zasady podziału tych kosztów nie są dowolne, jak podnosił pozwany, lecz wynikają z uchwały Rady Nadzorczej powodowej spółdzielni.

Wreszcie z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 845 ze zmianami) jednoznacznie wynika, że właściciele lokali bez względu na kategorię lokali, są zobowiązani

uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, czy eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a więc wind, klatek schodowych, itp. Bez znaczenia zatem pozostaje okoliczność, że pozwany nie wykorzystuje klatki schodowej, windy, domofonu, bramy oraz piwnicy – stanowiących części wspólne nieruchomości, a wstęp do jego lokalu możliwy jest dzięki wejściu zbudowanemu bezpośrednio od ulicy, skoro ma – bez wyjątków – obowiązek uczestnictwa w pokrywaniu tych kosztów.

Nie było też wątpliwości, że zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 ze zmianami) zwalnia się od podatku od towarów i usług czynności wykonywane na rzecz członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, członków spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych lub na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami spółdzielni, za które są pobierane opłaty, zgodnie z art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 845 ze zmianami). Natomiast realizowane przez spółdzielnię mieszkaniową czynności na rzecz tych osób w zakresie pobierania opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe podlegają opodatkowaniu według stawki, o której mowa w art. 41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 ze zmianami).

Jednocześnie wskazać należy, że za styczeń 2011 roku powód naliczył pozwanemu opłatę eksploatacyjną w kwocie 12,22 złotych za m², która to wysokość nie znajdowała potwierdzenia w obowiązujących wówczas uchwałach organów spółdzielni. Dlatego też Sąd uznał za zasadne obniżenie kosztów eksploatacji za ten miesiąc uwzględniając stawkę w kwocie 12,20 złotych za m², tj. łącznie o kwotę 0,44 złotych brutto (12,22 złotych za m² – 12,20 złotych za m² = 0,02 złotych za m² x 18 m² = 0,36 złotych x 1, 23% = 0,44 złotych brutto). W związku zaś z powyższym zaległość pozwanego za ten miesiąc wynosiła kwotę 161,62 złotych, zaś odsetki ustawowe liczone od tej kwoty za okres od dnia 27 stycznia 2011 roku do dnia 22 grudnia 2015 roku wynosiły kwotę 95,01 złotych, co oznacza że z tego tytułu żądanie powoda w zakresie kwoty 0,20 złotych również nie było zasadne.

Mając na względzie powyższe rozważania Sąd na podstawie art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 845 ze zmianami) w zw. z art. 481 k.c. w zw. z art. 482 k.c. zasądził od pozwanego B. K. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. kwotę 2 945,09 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 28 października 2016 roku do dnia zapłaty.

Uznając dalej idące żądanie (w zakresie kwoty 0,64 złotych) za niezasadne z przyczyn wskazanych powyżej, Sąd na podstawie powyżej powołanych przepisów stosowanych a contrario powództwo w tej części oddalił.

Odnośnie kosztów procesu, to Sąd zważył, iż przepis art. 98 § 1 k.p.c. statuuje zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, w myśl której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu. Przepis art. 100 k.p.c. wskazuje natomiast, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Niewątpliwie w niniejszej sprawie wskazać należy, że powód przegrał sprawę jedynie w nieznaczej części żądania, tj. jedynie odnośnie oddalonego żądania w kwocie 0,64 złotych. W tej sytuacji w ocenie Sądu całością kosztów procesu należało zatem obciążyć pozwanego, o czym Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 punkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 265) zasądzając od niego na rzecz powoda kwotę 1 017 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (900 złotych), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 złotych) i opłaty sądowej od pozwu (100 złotych).

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)

SSR Justyna Supińska

Gdynia, dnia 14 listopada 2019 roku