

*Sygn. akt VII AGa 418/18*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 13 września 2018 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:*

*Przewodniczący: SSA Jan Szachułowiec (spr.)*

*Sędziowie: SA Aldona Wapińska*

*SO del. Anna Hrycaj*

*Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk*

*po rozpoznaniu w dniu 13 września 2018 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

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

*przeciwko J. Ś. (1) i M. Ś.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanych*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 14 listopada 2016 r., sygn. akt XVI GC 547/13*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza solidarnie od J. Ś. (1) i M. Ś. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 8 100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt: VII AGa 418/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 sierpnia 2012 r. powódka - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 170 549,78 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot częściowych wskazanych w pozwie oraz o zasądzenie solidarnie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwany przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali użytkowych nr (...), położonych w budynku przy ul. (...) w W.. Pozwani nie wywiązali się z obowiązku uiszczenia na rzecz powodowej spółdzielni opłat z tytułu utrzymania i eksploatacji lokali, skutkiem czego na kontach lokali powstało zadłużenie, którego łączna wysokość stanowi dochodzoną kwotę.

W dniu 27 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwany, aby zapłacili na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W dniu 24 września 2012 r. pozwani - J. Ś. (1) i J. Ś. (2) złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwani zakwestionowali zasadność naliczania opłat przez powoda.

Pismem z dnia 6 lutego 2014 r. powódka zmodyfikowała powództwo w ten sposób, że obok dotychczas dochodzonej już kwoty 170 549,78 zł za okres od stycznia 2009 r. do czerwca 2012 r. z odsetkami, w oparciu o tę samą podstawę faktyczną wniosła ponadto o zasądzenie kwoty 78 404,12 zł za okres od lipca 2012 r. do grudnia 2013 r. z odsetkami (łącznie 248 953,90 zł z odsetkami).

Pismem z dnia 10 grudnia 2014 r. powódka ponownie zmodyfikowała powództwo w ten sposób, że obok dotychczas dochodzonej kwoty 248 953,90 zł z odsetkami za okres od stycznia 2009 r. do grudnia 2013 r., w oparciu o tę samą podstawę faktyczną wniosła ponadto o zasądzenie kwoty 56 632,95 zł za okres od stycznia 2014 r. do listopada 2014 r. z odsetkami (łącznie 305 586,85 zł z odsetkami).

Pismem z dnia 22 września 2016 r. powódka, uwzględniając zarzut przedawnienia, ograniczyła powództwo do kwoty 298 663,05 zł (za okres od lutego 2010 r. do listopada 2014 r.) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie z zastrzeżeniem, że od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych.

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 298 663,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od poszczególnych, wymienionych w wyroku kwot częściowych od dnia wymagalności, to jest od 11-go dnia każdego kolejnego miesiąca do dnia zapłaty poczynając od lutego 2010 r. do listopada 2014 r., oddalił powództwo w zakresie żądania zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, umorzył postępowanie w pozostałej części i orzekł, że pozwani ponoszą solidarnie całość kosztów procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu. Orzeczenie to oparte zostało na następujących ustaleniach i rozważaniach.

W dniu 12 września 2007 r. powódka wydała zaświadczenia (k. 19-21), zgodnie z którymi (...) sp. z o.o. jest członkiem spółdzielni i przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokali użytkowych przy ul. (...) w W.:

- nr 1 o powierzchni ogólnej 224,85 m<sup>2</sup>, użytkowej 164,00 m<sup>2</sup>, klatki schodowej, korytarza i sanitariatów 60,85 m<sup>2</sup>;

- nr 2 o powierzchni ogólnej 139,85 m<sup>2</sup>, użytkowej 102,00 m<sup>2</sup>, klatki schodowej, korytarza i sanitariatów 37,85 m<sup>2</sup>;

- nr 3 o powierzchni ogólnej 110,75 m<sup>2</sup>, użytkowej 80,76 m<sup>2</sup>, klatki schodowej, korytarza i sanitariatów 29,99 m<sup>2</sup>.

W dniu 26 października 2007 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. w W. a pozwanymi została zawarta notarialna umowa sprzedaży (k. 30-39) spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych nr (...) położonych w W. w wielolokalowym budynku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przy ul. (...). W umowie sprzedaży wskazano powierzchnię lokali oznaczoną w wystawionych przez powódkę zaświadczeniach z dnia 12 września 2007 r.

W księdze wieczystej (...) prowadzonej dla lokalu nr (...) oznaczono jego obszar na 224,85 m<sup>2</sup> oraz wskazano, że lokal ten składa się z pomieszczenia biurowego, korytarza, sanitariatów i klatki schodowej.

W księdze wieczystej (...) prowadzonej dla lokalu nr (...) oznaczono jego obszar na 102,00 m<sup>2</sup> oraz wskazano, że lokal ten składa się z pomieszczenia biurowego, korytarza, klatki schodowej i sanitariatu.

W księdze wieczystej (...) prowadzonego dla lokalu nr (...) oznaczono jego obszar na 80,76 m<sup>2</sup> zawierający pomieszczenie biurowe, korytarz, sanitarkę oraz klatkę schodową.

W dniu 8 lipca 2009 r. Rada Nadzorcza powódki podjęła uchwałę nr (...) (k. 143-158) w sprawie ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w zasobach SM (...). Uchwała nie została skutecznie zaskarżona i przyjęte w niej stawki wiązały pozwanych.

Pismem z dnia 28 września 2010 r. powódka poinformowała pozwanych (k. 43-44), że od dnia 1 stycznia 2011 r., zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej, będą obowiązywać nowe opłaty za używanie lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych. W załączeniu do pisma przedłożono wyciąg z uchwały nr 66/2010, z którego wynikają nowo uchwalone stawki opłat począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r.

W zajmowanych przez pozwanych lokalach dokonano bez wiedzy i zgody powódki wielu przeróbek, w wyniku których z trzech odrębnych lokali użytkowych utworzono jeden. Na skutek dokonanych przeróbek obecnie nie można określić rozdziału lokalu użytkowego, ponieważ prowadzi do niego jedno wejście. Nie można również wydzielić trzech samodzielnych lokali użytkowych bez dostępu do wschodniej klatki schodowej i wydzielenia wspólnego hallu przed zachodnią klatką schodową. Nie można określić granicy pomiędzy lokalem nr (...), a lokalami nr (...). Z uwagi na brak możliwości wydzielenia trzech odrębnych lokali użytkowych, nie ma możliwości obliczenia powierzchni odrębnych lokali nr (...). Można wyliczyć jedynie hipotetyczną powierzchnię lokalu nr (...) przy uwzględnieniu ścianek działowych bądź bez nich (opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. K. (1) - k. 377-395, opinie uzupełniające - k. 456-476, k. 562-568, ustne wyjaśnienia - k. 510).

Łączna kwota niezapłaconych przez pozwanych opłat z tytułu eksploatacji lokali użytkowych nr (...) za okres od stycznia 2009 r. do listopada 2014 r., przy przyjęciu powierzchni lokali wskazanej w wydanych przez powódkę zaświadczeniach z dnia 12 września 2007 r., wynosi 306 407,06 zł, zaś z pominięciem stycznia i kwietnia 2009 r. (pierwotnie powódka za 2009 r. dochodziła opłat jedynie za te dwa miesiące) kwota ta wynosi 299 662,98 zł. Obciążenia wynikające z ksiąg spółdzielni są prawidłowe i powinny zostać poniesione przez pozwanych (opinia uzupełniająca biegłej sądowej z zakresu ekonomii, finansów, księgowości i rachunkowości B. W. - k. 1093-1110, ustne wyjaśnienia - k. 1143-1146, zadłużenie konta użytkownika - k. 40-42, k. 430-432, k. 555-558, faktury VAT - k. 46-139).

Stan faktyczny sporu został ustalony przez Sąd Okręgowy na podstawie niewymagających dowodu, bezspornych twierdzeń stron i faktów przez strony przyznanych oraz uznanych za przyznane, a ponadto dowodów w postaci dokumentów, które nie budziły wątpliwości co do swej mocy dowodowej.

Ponadto Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. K. (1), którą uznał za rzetelną i fachową. Biegły stwierdził, że w lokalach zajmowanych przez pozwanych dokonano licznych przeróbek, dlatego nie ma możliwości precyzyjnego wyliczenia powierzchni lokali pozwanych. Biegły wyliczył jedynie hipotetyczną powierzchnię lokalu nr (...) oraz lokali nr (...). Zdaniem Sądu Okręgowego, w tej sytuacji należało oprzeć się na danych dotyczących powierzchni lokali przedstawionych przez powódkę, albowiem nie sposób wyliczyć wysokości należności na podstawie jedynie hipotetycznej wielkości powierzchni lokalu. Sąd Okręgowy wskazał, że brak jest podstaw do kwestionowania prawdziwości danych dotyczących powierzchni lokali zawartych w wystawionych przez powodową spółdzielnię zaświadczeniach z dnia 12 września 2007 r., natomiast po stronie pozwanych leżał ciężar dowodu, że dane wskazane w tychże zaświadczeniach oraz umowie sprzedaży lokali nie były prawdziwe.

Sąd Okręgowy oparł się również na opinii biegłej sądowej z zakresu ekonomii, finansów, rachunkowości, księgowości, wyceny i analizy finansowej przedsiębiorstw (k. 617-863, wraz z opiniami uzupełniającymi k. 894-897, k. 1093-1110, ustnymi wyjaśnieniami k. 1143-1146). W ocenie Sądu Okręgowego, opinia biegłej jest jasna i pełna. Biegła sporządziła opinię w oparciu o dane zawarte w księgach spółdzielni, dokumentację przedstawioną przez powódkę oraz uchwały dotyczące wysokości opłat. Biegła w sposób stanowczy stwierdziła, że obciążenia pozwanych wynikające z ksiąg spółdzielni były jak najbardziej prawidłowe.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. spraw zarządzania nieruchomościami, albowiem dowód ten był nieprzydatny do wydania rozstrzygnięcia w sprawie. Przedmiotem sporu

była prawidłowość wyliczenia opłat przez powodową spółdzielnię oraz powierzchnia lokali, a na te okoliczności został przeprowadzony dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz dowód z opinii biegłego z zakresu księgowości.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że dopiero w piśmie z 2 lutego 2015 r. pełnomocnik pozwanych zmodyfikował zawarty w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny księgowości na okoliczność prawidłowości kalkulacji wysokości opłat naliczonych pozwanym z tytułu eksploatacji i utrzymania zajmowanej powierzchni w ten sposób, że wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw zarządzania nieruchomościami w zasobach spółdzielni mieszkaniowych. W ocenie Sądu Okręgowego, nie ma podstaw do uznania, że powołany już w sprawie biegły sądowy z zakresu ekonomii, finansów, księgowości i rachunkowości oraz wyceny i analizy finansowej przedsiębiorstw nie miał odpowiedniej wiedzy czy kompetencji do wydania opinii na okoliczność ustalenia prawidłowości kalkulacji wysokości opłat naliczanych pozwanym z tytułu opłat eksploatacyjnych i opłat za wywóz śmieci. Nadto przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z pewnością znacząco wydłużyłoby postępowanie i konieczne byłoby poszukiwanie biegłego o tak wąskiej specjalizacji.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego W. K. (2), albowiem w ocenie tego Sądu, biegły złożył do akt dwie opinie uzupełniające, jak również złożył ustne wyjaśnienia na rozprawie, w których w sposób wyczerpujący odniósł się do zarzutów zgłaszanych do złożonych opinii. Ponadto Sąd Okręgowy uznał, że wysokość opłat eksploatacyjnych należy obliczyć od danych dotyczących powierzchni lokali zawartych w przydziałach, a zatem przeprowadzanie dowodu z kolejnej uzupełniającej opinii biegłego byłoby nieprzydatne.

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. W dniu 26 października 2007 r. pozwani nabyli spółdzielcze prawo do trzech lokali użytkowych. Umowa sprzedaży została zawarta w oparciu wydane przez powodową spółdzielnię trzy zaświadczenia (wystawione odrębnie dla każdego lokalu) z których wynikało, że poprzednikowi prawnemu pozwanych przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokali użytkowych przy ul. (...) w W. o oznaczonych powierzchniach.

Zdaniem Sądu Okręgowego, kierując się zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego uznać należało, że w chwili podpisywania umowy sprzedaży z dnia 26 października 2007 r. pozwani mieli pełną świadomość, że nabywają spółdzielcze prawo do trzech odrębnych lokali. W innym przypadku bezzasadne byłoby wydawanie przez powodową spółdzielnię trzech odrębnych zaświadczeń i w konsekwencji wyszczególnianie tych lokali w umowie sprzedaży. Co więcej, przed podpisaniem umowy pozwani powinni zapoznać się, czy dane zawarte w wydanych zaświadczeniach zgadzają się z rzeczywistym stanem prawnym. Następnie, już po zawarciu umowy sprzedaży praw spółdzielczych do trzech lokali, dla każdego z tych lokali została założona odrębna księga wieczysta.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że w sprawie ustalono, iż lokale zostały gruntownie przebudowane wraz z częściami nieruchomości wspólnej w ten sposób, że utworzono z nich jeden lokal, przy czym nie sposób ustalić, kiedy lokale zostały przebudowane. W szczególności brak jest wystarczających danych do stwierdzenia, czy lokale te zostały przebudowane przez poprzednika pozwanych, czy też przez samych pozwanych. Pozwani nie wykazali, że powód został powiadomiony o przebudowie lokali i wyraził na to zgodę. Uznać zatem należało, że przebudowa została dokonana samowolnie. Na skutek połączenia trzech odrębnych lokali w jeden, została zmieniona powierzchnia lokalu. Powołany w sprawie biegły sądowy z zakresu budownictwa podjął próbę ustalenia powierzchni aktualnej oraz powierzchni sprzed przebudowy. Jednakże biegłemu udało się ustalić powierzchnie lokalu ze ściankami działowymi i bez nich, a nie było możliwości dokonania obliczeń w zakresie udziałów pozwanych w zakresie części wspólnych, tj. korytarzy i sanitariatów. W wyniku dokonanej przebudowy została zajęta części korytarzy i wejść na części nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powódki, że dokonana przebudowa uczyniła niemożliwym ustanowienie osobnych praw własności do wszystkich lokali znajdujących się na jednej kondygnacji, stąd na potrzeby planowanego przekształcenia własnościowego lokale są traktowane jako jeden lokal (...).

Sąd Okręgowy mając powyższe na uwadze uznał, że dokonane przez pozwanych bądź przez ich poprzedników prawnych zmiany powierzchni lokali na skutek dokonanej przebudowy nie mogą skutkować zmianą w zakresie treści spółdzielczego prawa rzeczowego, która była określona wykonanymi przydziałami. Pozwani nie wykazali, że treść przysługującego im prawa rzeczowego uległa modyfikacji, a w szczególności, że powierzchnia jest w rzeczywistości mniejsza niż wynika to z wystawionych zaświadczeń bądź pierwotnych przydziałów. W tej sytuacji Sąd Okręgowy przyjął, że do podstawy wyliczenia wysokości ponoszonych opłat eksploatacyjnych należy brać dane przedstawione przez powódkę i wynikające z ustanowionych przydziałów.

Odnosząc się do prawidłowości wyliczenia przez powodową spółdzielnię wysokości zaległych opłat, Sąd Okręgowy podzielił wnioski zawarte w złożonych do sprawy opiniach przez biegłą B. W. - w odniesieniu do tego wariantu wyliczeń, który dotyczy danych wynikających z przydziału. Biegła po zapoznaniu się z całością dokumentacji, w tym księgami spółdzielni wskazała, że obciążenia wynikające z ksiąg spółdzielni są prawidłowe i powinny zostać poniesione przez pozwanych. Tym samym biegła potwierdziła prawidłowość dokonanych przez powódkę wyliczeń. Biegła w sposób wyczerpujący odpowiedziała pozwanym na wszelkie zarzuty zgłoszone do opinii, przede wszystkim dotyczące wyliczenia opłat za wywóz śmieci, czy rozliczanie zaliczek na ogrzewanie. Sąd Okręgowy w pełni podzielił stanowisko biegłej.

Konkludując Sąd Okręgowy uznał, że powódka, poprzez załączone do jej pism dokumenty w postaci zaświadczeń z dnia 12 września 2007 r. (k. 19-21), odpisów z ksiąg wieczystych (k. 22-29), umowy sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu (k. 30-39), dokumentów obrazujących stan zadłużenia konta pozwanych (k. 40-44), faktur VAT wystawionych tytułem należnych opłat (k. 46-139), a także poprzez przeprowadzone dowody z opinii biegłych, wykazała zasadność dochodzonego roszczenia. Mając to na uwadze zasądził dochodzone kwoty powołując za podstawę art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481§ 1 k.c. zasądzając je od dat wymagalności roszczenia o zaległe opłaty za poszczególne miesiące (punkt 1 wyroku).

Sąd Okręgowy oddalił powództwo (punkt 2 wyroku) w zakresie żądanych odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, albowiem zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, za transakcję handlową uznaje się umowę, której przedmiotem jest odpłatna dostawa towaru lub odpłatne świadczenie usługi, jeżeli strony, o których mowa w art. 2, zawierają ją w związku z wykonywaną działalnością. Brak zatem podstaw do uznania, że roszczenie o zapłatę zaległych opłat eksploatacyjnych i utrzymania spółdzielczego prawa do lokalu mieści się w granicach transakcji handlowej w rozumieniu przepisów tej ustawy.

Mając na uwadze, że powódka, uwzględniając zgłoszony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczeń o zapłatę zaległej opłaty eksploatacyjnej za dwa miesiące (styczeń i kwiecień 2009 r. - 2 554,35 zł i 4 189,74 zł z odsetkami) ograniczyła powództwo do kwoty 298 663,05 zł, Sąd Okręgowy, mając na względzie, że brak jest podstaw do uznania, że cofnięcie powództwa jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. częściowo umorzył postępowanie (punkt 3 wyroku).

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Pozwani przegrali sprawę niemalże w całości, stąd winni ponieść w całości poniesione przez powódkę koszty. Na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. Sąd Okręgowy pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu (punkt 4 wyroku).

Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie pozwani zaskarżyli apelacją w całości wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego. Swą apelację pozwani oparli na następujących zarzutach:

I. naruszenie przepisów procesowych, co miało zasadniczy wpływ na wydany wyrok, polegające na tym, że:

1) Sąd nie zbadał i nie rozpoznał zarzutu pozwanych, że stan prawny ujawniony w księgach wieczystych Nr (...) jest sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym ujawnionym w prawomocnej uchwale Zarządu Spółdzielni Nr (...)(...) z dnia 15 grudnia 2009r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w przedmiotowej nieruchomości, co potwierdził w swojej opinii biegły rzeczoznawca budowlany W. K. (1) stwierdzając brak możliwości określenia rozdziału lokalu użytkowanego przez pozwanych, natomiast zarzut, że powierzchnia budynku wskazana przez powódkę w zaświadczeniach z 12 września 2007r. wystawionych dla celów zawarcia aktu notarialnego nie stanowi lokali samodzielnych potwierdził Zarząd powodowej Spółdzielni, zaś Zastępca Prezesa d/s. Członkowskich i Eksploatacyjnych J. S. przesłuchana w Prokuraturze jako świadek w sprawie 2Ds 1141/11 potwierdziła, że zaświadczenia dla celów notarialnych zostały przez Zarząd wystawione w oparciu o nieaktualną inwentaryzację budynku;

(...) sp. z o.o.(...); , M. L. i A. D.;

3) Sąd nie zbadał i nie rozpoznał zarzutu pozwanych, że powódka wprowadziła pozwanych w błąd co do stanu prawnego lokali wystawiając im przed datą zakupu zaświadczenia o ustanowionym spółdzielczym własnościowym prawie do trzech lokali o łącznej powierzchni 475,45 m<sup>2</sup>, mimo że według ksiąg wieczystych ich powierzchnia wynosiła 407,61 m<sup>2</sup>. Po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze prawo do lokalu, jako ograniczone prawo rzeczowe mogło być ustanowione tylko dla lokalu samodzielnego, dlatego wystawiając w dniu 12 września 2007 r. trzy zaświadczenia dla celów notarialnych powódka celowo wprowadziła pozwanych w błąd, co do nabywanego prawa. Z zeznań przesłuchanej w Prokuraturze w charakterze świadka J. S. wynika, że wystawiając na prośbę członka spółdzielni - Wydawniczo- Oświatowej Spółdzielni (...) w dniu 15 grudnia 1995 r. przydziały m.in. dla przedmiotowych lokali (...), powodowa spółdzielnia musiała mieć świadomość, że przydzielana powierzchnia nie stanowi lokali użytkowych. Z zeznań J. S. wynika, że od momentu wystawienia tych przydziałów, ani Spółdzielnia (...), ani późniejsi właściciele nie informowali powódki o wszelkich przebudowach lokali i spółdzielnia oficjalnie o nich nie wiedziała. Do każdej sprzedaży lokalu z przydziału spółdzielnia wystawiała zaświadczenie w oparciu o przydziały z dnia 15 grudnia 1995 r. Członek Zarządu przyznała też, iż trzy zaświadczenia dla pozwanych z 12 września 2007 r. zostały wystawione w oparciu o nieaktualną inwentaryzację budynku. Argumentacja Sądu Okręgowego, że pozwani przed podpisaniem umowy powinni ustalić, czy dane zawarte w wydanych zaświadczeniach zgadzają się z rzeczywistym stanem prawnym, wydaje się nietrafiona. Pozwani mieli prawo mieć zaufanie do zawartej w nich treści oraz do ich zgodności z obowiązującym prawem. W szczególności pozwani mieli prawo być przekonani o nabyciu spółdzielczego własnościowego prawa do trzech lokali. W rzeczywistości zaś zostali przez powódkę oszukani, gdyż zaświadczenie potwierdzało nieprawdziwy stan prawny, żaden bowiem z trzech lokali nie był wówczas lokalem samodzielnym, czego powodowa spółdzielnia była świadoma, podobnie jak tego, że księga wieczysta Nr (...) prowadzona dla lokalu nr (...) powinna zostać zamknięta po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Także pozwani nie powinni założyć ksiąg wieczystych dla lokali (...).

4) Sąd nie zbadał i nie rozpoznał zarzutu pozwanych dotyczącego doręczenia pozwany rozszerzonego powództwa w trybie art. 132 k.p.c. i wobec tego za skuteczne można uznać dopiero jego doręczenie w trybie art. 193 § 3 k.p.c., co nastąpiło na rozprawie w dniu 30 września 2016 r.;

5) Sąd dokonał błędnych ustaleń faktycznych, sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, co miało wpływ na wydany wyrok, a mianowicie:

a) przyjął, że przyjęta przez powódkę (uchwałą Nr (...) Zarządu Spółdzielni z dnia 15 grudnia 2009 r.) na potrzeby planowanego przekształcenia powierzchnia lokalu (...) obejmuje lokale zajmowane tylko przez pozwanych (wg zaświadczeń o łącznej pow. - 475,45 m<sup>(2)</sup>, a wg KW o łącznej pow. 407,61 m<sup>(2)</sup>), gdy tymczasem lokal (...) obejmuje powierzchnię 792,15 m<sup>(2)</sup>, zajmowaną przez pozwanych, (...) sp. z o.o., M. L. i A. D. - wszyscy w bliżej nieokreślonych udziałach;

b) przyjął, że wszystkie księgi wieczyste prowadzone dla nabytych przez pozwanych spółdzielczych własnościowych praw do lokali zostały założone przez pozwanych po sporządzeniu aktu notarialnego nabycia tych praw, czemu przeczy treść założonej wcześniej księgi wieczystej dla lokalu Nr (...) (istnienie tej księgi wieczystej zasugerowało pozwany przy zawarciu aktu notarialnego, że nabywają spółdzielcze własnościowe prawo do lokali spełniających wymóg samodzielności, co dodatkowo uwiarygodniło w ich oczach zaświadczenia wystawione przez powódkę dla celów sporządzanego aktu notarialnego);

c) przyjął, że nie sposób ustalić, kiedy lokale, do których pozwani nabyli spółdzielcze własnościowe prawo, zostały przebudowane. Przeczy temu powołana w sprzeciwie od nakazu zapłaty korespondencja z marca i kwietnia 2009 r., w której pozwani, po skonstatowaniu rozbieżności w powierzchni nabytej i użytkowanej, domagali się wskazania granic użytkowania nabytego prawa, a także 11 pism w sprawie zwrotu faktur z tego samego powodu. Spółdzielnia pozostając właścicielem budynku i autorem przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odesłała pozwanych do osoby, z którą pozwani zawarli akt notarialny nabycia tego prawa;

d) przyjął, że powódka nie wiedziała o samowoli budowlanej poprzednika prawnego pozwanych. Przeczy temu zachowanie powódki po otrzymaniu prośby od pozwanych o wskazanie im w budynku dokładnych granic nabytego ograniczonego prawa rzeczowego. Powódka odesłała ich z tym pytaniem do poprzednika prawnego. O tym, że powódka o samowolach wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć świadczą zeznania J. S. złożone podczas przesłuchania w charakterze świadka w prokuraturze w sprawie 2Ds 1141/11;

e) błędnie ocenił opinię biegłej sądowej z zakresu ekonomii, finansów, księgowości i rachunkowości oraz wyceny i (...) uznając, że potwierdza ona prawidłowość wyliczenia przez powodową spółdzielnię wysokości zaległych opłat. Sąd uznał tę opinię za prawidłową nie dokonując jej oceny pod kątem zarzutów zgłoszonych przez pozwanych. Z wypowiedzi biegłej, słuchanej na rozprawie w dniu 16 września 2016 r. wynika, że nie była prowadzona ewidencja dla lokalu (...), z której dopiero powinny były wyprowadzane koszty obciążające część tego lokalu użytkowaną przez pozwanych;

## II. naruszenie prawa materialnego:

1) poprzez błędne przyjęcie jako podstawy orzekania art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamiast art. 4 ust. 1<sup>1</sup> - w materiale dowodowym nie ma żadnych podstaw do uznania pozwanych za członków spółdzielni;

2) poprzez pominięcie w orzekaniu art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym osoby nie będące członkami są uprawnione do kwestionowania zmiany wysokości opłat naliczanych przez spółdzielnię bezpośrednio na drodze sądowej, a ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni (uznanie przez sąd dowodu z opinii biegłej sądowej B. W. za wiarygodny narusza przepis art. 233 § 1 k.p.c.);

3) pominięcie w orzekaniu art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiącego definicję lokalu, jako samodzielnego lokalu mieszkalnego, a także lokalu o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy o własności lokali oraz nierozpoznanie zarzutu pozwanych, że lokale nabyte przez pozwanych, zarówno oddzielnie, jak i wszystkie razem, nie spełniają warunku zawartego w tej definicji;

4) pominięcie w orzekaniu art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakładającego na spółdzielnię obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, co nakłada na powódkę niewątpliwie obowiązek bieżącego inwentaryzowania lokali wchodzących w skład zasobów lokalowych, interesowania się ich stanem, reagowania na sygnały osób uprawnionych, prowadzenia działalności zarządczej i administrowania zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz składanie oświadczeń woli zgodnie z aktualnym stanem inwentaryzacyjnym i prawnym nieruchomości;

5) pominięcie w orzekaniu art. 244 k.c. i art. 248 k.c. stanowiącego, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jest ograniczonym prawem rzeczowym ustanowionym na rzeczy cudzej, do którego ustanowienia i zmiany wymagany jest udział dwóch umawiających się stron, a ponadto pominięcie, że z racji posiadania przez

pozwanym udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (...) razem z (...) sp. z o.o., M. L. i A. D., do zmiany treści tego prawa, zgodnie z art. 258 § 2 k.c., potrzebna jest zgoda wszystkich w/w osób;

6) pominięcie w ustalonym w sprawie stanie faktycznym art. 5 k.c., podczas gdy działanie powoda, polegające na naliczaniu pozwanym opłat bez prowadzenia wymaganej prawem ewidencji, rozliczanie przychodów i kosztów za powierzchnię użytkową nabytą w oparciu o zaświadczenia wystawione w oparciu o nieaktualną inwentaryzację zasobów lokalowych oraz potwierdzające nierzeczywisty stan prawny oraz brak przejawów jakiegokolwiek woli naprawienia tych nieprawidłowości, stanowi czynienie ze swego prawa użytku, który jest sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz z zasadami współżycia społecznego, a przez to nie powinno być przez sąd uważane za wykonywanie prawa oraz nie powinno korzystać z ochrony.

Dodatkowo w swej apelacji pozwani, powołując się na skuteczne doręczenie im pism rozszerzających powództwo dopiero na rozprawie w dniu 30 września 2016 r., podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie powództwa o zapłatę kwoty 62 439,19 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od poszczególnych kwot częściowych, których płatność miała przypadać w okresie od lipca 2012 r. do września 2013 r.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanym kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna, zaskarżony zaś wyrok trafny, oparty co do zasady na prawidłowych ustaleniach faktycznych i obowiązującym stanie prawnym. Niewielkie zaś błędy popełnione przez Sąd Okręgowy nie wywarły żadnego wpływu na treść zaskarżonego orzeczenia.

Poważną część swoich zarzutów apelacyjnych pozwani oparli na błędnym i sprzecznym z częścią zarzutów apelacyjnych założeniu, że samodzielny lokal (...) rzeczywiście istnieje w sensie prawnym jako przedmiot odrębnej własności (wg pozwanym - powinni być zobowiązani do uiszczania opłat eksploatacyjnych na podstawie ustalonego udziału we współwłasności lokalu (...)), jak również na błędnym pominięciu, że cały czas przysługują im spółdzielcze własnościowe prawa do trzech lokali na takich zasadach i w takich granicach, w jakich je skutecznie nabyli.

Nie może wyrzucić oczekiwanego przez pozwanym skutku zarzut, że stan prawny ujawniony w trzech księgach wieczystych jest sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym. Określenie lokalu (...) w uchwale Zarządu Spółdzielni Nr (...) (...)z dnia 15 grudnia 2009 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w przedmiotowej nieruchomości nie stanowiło czynności prawotwórczej, skutkującej powstaniem takiego lokalu. Stąd też nie mógł być on ujawniony w księdze wieczystej. Podjęta u powódki na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała określała jedynie przedmiot odrębnej własności, która to własność mogłoby dopiero powstać w wyniku podjęcia stosownej czynności prawnej (art. 42 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), co nie miało jednak do tej pory miejsca.

Z kolei brak możliwości określenia w praktyce rozdziału powierzchni zajmowanej przez pozwanym na trzy lokale wynika z czynności faktycznych (samowolnej przebudowy przedmiotu trzech spółdzielczych praw własnościowych) i nie zmienia treści przysługujących pozwanym aktualnie praw. Prawa te nie dotyczą lokali samodzielnych w rozumieniu ustawy o własności lokali i nie uległy w tym zakresie zmianie w wyniku ich nabycia przez pozwanym na podstawie zaświadczeń z dnia 12 września 2007 r. Jeżeli nawet zaświadczenia te nie korelują z fizycznym stanem trzech lokali (wobec ich samowolnej przebudowy), to jednak odpowiadają treści nabytych przez pozwanym praw, pochodzących pierwotnie z dokonanego przez powódkę przydziału spółdzielczych własnościowych praw na rzecz poprzedników prawnych pozwanym.

Pozwani nie mogą być traktowani jako współuprawnieni z tytułu udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu użytkowego (...) razem z (...) sp. z o.o., M. L. i A. D.. Dokonane przebudowy lokali oraz fizyczny rozkład tych lokali w budynkach powódki, wzniesionych w okresie gdy nie obowiązywały obecne przepisy, skutkują tym, że w przypadku wyodrębnienia nieruchomości lokalowej, do czego na razie nie doszło, pozwani musieliby



stać się współwłaścicielami obecnie tylko hipotetycznej, większej fizycznie nieruchomości lokalowej, wraz z innymi podmiotami. Nie dało się bowiem w zgodzie z wymogiem samodzielności określić przedmiotu przyszłej odrębnej nieruchomości lokalowej w granicach trzech tylko lokali, do których pozwani nabyli prawa w 2007 r. Powódka nie powinna więc wystawiać pozwany faktur za opłaty eksploatacyjne wyliczone zgodnie z udziałem pozwanych w spółdzielczym własnościowym prawie do nieistniejącego w sensie prawnym lokalu (...), natomiast była uprawniona do wystawiania faktur za trzy lokale, do których prawa przysługują pozwany.

Pozwani powołują się na błąd, w jaki miała ich wprowadzić powodowa spółdzielnia. Stanowisko to nie może jednak stanowić sposobu skutecznej obrony w tej sprawie, skoro wobec domniemanego błędu pozwani nie przedsięwzięli czynności, które mogłyby unicestwić skuteczność lub ważność czynności nabycia w 2007 r. trzech spółdzielczych praw własnościowych. Pozwani nie powoływali się na prawne skutki czynności prawnej podjętej pod wpływem błędu, nie wskazywali na wyrok ustalający nieważność czynności nabycia praw do trzech lokali. W tej sytuacji pozwani są podmiotami praw, w które weszli nabywając ograniczone prawa rzeczowe od ich zbywcy. Pozwani powołując się na błąd wydają się zresztą mało wiarygodni. Trudno bowiem przyjąć, że nabywając tak znaczące mienie (trzy spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych o olbrzymiej łącznej powierzchni) nie zapoznali się z faktycznym i prawnym stanem lokali.

Ujawniona w księgach wieczystych powierzchnia lokali nie ma znaczenia przesądzającego gdy chodzi o powierzchniowy zakres przysługujących pozwany praw. Dane dotyczące powierzchni, nawet gdy ujęte są w księdze wieczystej, są jedynie wtórne w stosunku do innych źródeł, prawidłowo określających powierzchnię lokali i dane te nie są objęte ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Spółdzielcze własnościowe prawa nabyte przez pozwanych powstały na mocy przydziałów spółdzielczych wiele lat wcześniej (w grudniu 1995 r.), zanim pozwani je nabyli i było to w okresie, gdy nie obowiązywał obecnie ustalony wymóg samodzielności lokali. Prawa tego rodzaju nie zostały unicestwione później ustanowionym wymogiem samodzielności, dalej egzystują i takie właśnie prawa pozwani zdecydowali się nabyć w 2007 r. Stąd też niepoparty skutecznymi dowodami jest pogląd pozwanych, że powódka wystawiając trzy zaświadczenia z dnia 12 września 2007 r., niezbędne do nabycia praw przez pozwanych, wprowadziła pozwanych w błąd, że nabędą oni lokale samodzielne w rozumieniu ustawy o własności lokali. Z zaświadczeń nie wynika, że lokale spełniają wymóg samodzielności, a przecież pozwani, nabywając prawa spółdzielcze, powinni byli zainteresować się stanem prawnym przedmiotu nabycia. Powoływane w apelacji zeznania złożone w postępowaniu karnym przez J. S. nie zmieniają oceny sytuacji w tym zakresie.

O ile pozwani w ogóle nie sprawdzili stanu prawnego i fizycznego nabywanych lokali przed ich nabyciem, jak zdają się naprowadzać argumenty zawarte w ich apelacji, a jedynie oparli się o wydane przez spółdzielnię zaświadczenia, dopuścili się wyjątkowej lekkomyślności. Natomiast nawet całkowite zawierzenie wydanym zaświadczeniom nie zmienia faktu, że ich treść nie przesądza o samodzielności lokali w rozumieniu ustawy o własności lokali. Również założenie bądź niezłożenie księgi wieczystej ani też ewentualna powinność zamknięcia księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu nie zmienia charakteru i zakresu praw nabytych przez pozwanych.

Należy podzielić stanowisko pozwanych, że skuteczne procesowo doręczenie im odpisów pism powódki rozszerzających powództwo nastąpiło dopiero na rozprawie w dniu 30 września 2016 r. (pełnomocnik powódki pierwotnie doręczył pozwany odpisy pism bezpośrednio, do rąk pełnomocnika pozwanych, nie zaś za pośrednictwem Sądu). Nie wywiera to jednak żadnego wpływu na wynik sprawy, gdyż rozważania dotyczące przerwania biegu przedawnienia (na skutek wytoczenia powództwa, a w tym przypadku na skutek rozszerzenia powództwa) należy odnieść do chwili wniesienia pisma, a nie jego doręczenia.

Bez wpływu na wynik sporu pozostaje zarzut, że Sąd Okręgowy przyjął, iż w związku z planowanym przekształceniem własnościowym powierzchnia lokalu (...) obejmuje lokale zajmowane tylko przez pozwanych. Owszem, Sąd Okręgowy wskazał, że lokale zajmowane przez pozwanych traktowane są jako jeden lokal (...) na potrzeby planowanego przekształcenia. Był to jednak zapewne pewien skrót myślowy, polegający na pominięciu wskazania innych jeszcze

ewentualnie uprawnionych, w przypadku ustanowienia w przyszłości takiego lokalu. Wyrażenie się przez Sąd pierwszej instancji w ten uproszczony sposób wynikało zapewne z faktu, że kwestia ta - wobec nieistnienia aktualnie nieruchomości lokalowej odpowiadającej lokalowi (...) – nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Przyjęte w pierwszej instancji ustalenie faktyczne, że wszystkie księgi wieczyste prowadzone dla nabytych przez pozwanych spółdzielczych własnościowych praw do lokali zostały założone przez pozwanych po sporządzeniu aktu notarialnego nabycia tych praw jest rzeczywiście nieprawidłowe. Okoliczność ta nie wywiera jednak żadnego wpływu na wynik sprawy, albowiem chwila założenia księgi wieczystej nie determinowała treści zaskarżonego wyroku. Natomiast nawet jeżeli wcześniejsze założenie księgi wieczystej dla lokalu nr (...) miało – jak stwierdzono w apelacji - sugerować pozwany, że nabywają spółdzielcze własnościowe prawo do lokali spełniających wymóg samodzielności, nie zmienia to faktu, że pozwani nie powinni byli opierać się na okolicznościach, które miały wobec nich sugerujący charakter, a na rzeczywistym stanie i zakresie przedmiotu nabycia, tym bardziej, że istnienie księgi wieczystej dla jednego lokalu nie determinowało przymiotu samodzielności tego lokalu, a tym bardziej cechy samodzielności wszystkich trzech lokali.

Prawidłowe było natomiast ustalenie Sądu Okręgowego, że nie można było ustalić, kiedy lokale, do których pozwani nabyli spółdzielcze własnościowe prawo, zostały przebudowane. Powołana w apelacji (przy okazji podnoszenia zarzutu z tym zagadnieniem związanego) korespondencja nie dowodzi, kto i kiedy dokonał przebudowy. Podniesiona kwestia nie wpływa jednak na ocenę trafności zaskarżonego wyroku, ponieważ istotne jest, że lokale pozwanych zostały przebudowane samowolnie.

Wbrew apelacji, Sąd Okręgowy nie ustalił, że powódka nie wiedziała o samowoli budowlanej w lokalach, do których prawa nabyli pozwani. Sąd ten bowiem ustalił jedynie, że w lokalach dokonano wielu przeróbek, w tym z trzech utworzono jeden, bez zgody i wiedzy powódki. Te dwa ustalenia nie są tożsame, bowiem stwierdzenie Sądu Okręgowego odnosi się tylko do chwili dokonania przeróbek. Natomiast Sąd Okręgowy trafnie jeszcze ustalił, że pozwani nie wykazali, iż powódka była powiadamiana o przebudowie i wyraziła na nią zgodę. Co do stanu wiedzy powódki na temat przebudowy lokali pozwani sami zresztą poddają w wątpliwość stawianą przez siebie tezę. Powołali się bowiem na zeznania J. S. złożone podczas przesłuchania w charakterze świadka w Prokuraturze w sprawie 2Ds 1141/11 i na podstawie tych zeznań wskazują, że powódka o samowoli budowlanej wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć. Zagadnienia te o tyle pozostają jednak bez wpływu na wynik sprawy, że pozwani nie podjęli żadnych kroków prawnych, które mogłyby doprowadzić do zmiany zakresu przysługujących im praw, a zatem pozostają uprawnieni w granicach wynikających z pierwotnego przydziału tych lokali oraz nabycia na podstawie aktu notarialnego z 26 października 2007 r.

Nie można podzielić zarzutu, jakoby Sąd Okręgowy błędnie ocenił opinię biegłej sądowej z zakresu ekonomii, finansów, księgowości i rachunkowości oraz wyceny i (...). Opinia ta składa się z kilku części. Na skutek takiego, a nie innego sformułowania przez Sąd Okręgowy zlecenia dla biegłej, pierwsze, początkowo składane części opinii nie wyjaśniały dostatecznie zagadnienia spornego. Ostatecznie jednak, w szczególności w czasie składania opinii ustnej na rozprawie, biegła stanowczo potwierdziła, że wyliczenia powódki, stanowiące podstawę sformułowania żądania zapłaty, są prawidłowe. Wbrew apelacji, zarzuty pozwanych kierowane pod adresem opinii były badane w toku postępowania w pierwszej instancji. Samo zaś niezadowolenie pozwanych z wyniku tego badania, niekorzystnego dla pozwanych, nie może przesądzać o tym, że badanie takiego nie było. W szczególności biegła nie mogła uwzględnić w swym końcowym stanowisku istnienia lokalu (...), skoro w określonych granicach podmiotowo- przedmiotowych lokal taki w sensie prawnym nie istnieje.

Gdy chodzi o zarzuty natury materialno-prawnej, Sąd Okręgowy oczywiście omyłkowo powołał, jako podstawę rozstrzygnięcia, przepis art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamiast art. 4 ust. 1<sup>1</sup>.

Pozwani w okresie objętym sporem nie byli członkami Spółdzielni, a zatem podstawę prawną wyrokowania stanowi przepis art. 4 ust. 1<sup>1</sup> tej ustawy, który stanowi, że 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. Z kolei art. 5 tej ustawy stanowi, że członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

Dochodzone w niniejszej sprawie kwoty nie wynikają z prowadzonej przez powódkę działalności społecznej, oświatowej, czy kulturalnej. Wskazanie zatem nieprawidłowej podstawy prawnej nie zmienia zakresu odpowiedzialności pozwanych, albowiem do zapłaty takich samych sum byliby zobowiązani bez względu na członkostwo w Spółdzielni.

Sąd Okręgowy nie pominął art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż brał pod uwagę regułę, zgodnie z którą osoby nie będące członkami są uprawnione do kwestionowania zmiany wysokości opłat naliczanych przez spółdzielnię bezpośrednio na drodze sądowej, a ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Rzecz jednak w tym, że przeprowadzone postępowanie dowodowe doprowadziło Sąd Okręgowy do trafnego ustalenia, że opłaty zostały przez powódkę naliczone prawidłowo. Powódka udowodniła w niniejszym postępowaniu, że przysługują jej wierzytelności objęte pozwem. Nieuzasadniony jest natomiast pogląd pozwanych, że opinia biegłej sądowej z zakresu ekonomii, finansów, księgowości i rachunkowości oraz wyceny i (...) jest niewiarygodna, co zostało już omówione powyżej.

Sąd pierwszej instancji nie pominął przy orzekaniu art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiącego definicję lokalu, jako samodzielnego lokalu mieszkalnego, a także lokalu o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy o własności.

Lokale nabyte przez pozwanych, zarówno oddzielnie jak i wszystkie razem, nie spełniają warunku zawartego w tej definicji, jednak wymóg samodzielności lokali, wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie może dotyczyć lokali spółdzielczych, do których spółdzielcze prawa własnościowe powstały przed wejściem w życie tej ustawy. W okresie powstawania tych praw na podstawie przydziałów spółdzielczych nie istniała norma prawna ustanawiająca wymóg samodzielności rozumianej w obecny sposób. Zakres i treść praw przysługujących pozwany pozostaje co do tej kwestii w granicach sprzed uchwalenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przepis art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nakładający na spółdzielnię obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, nie miał w niniejszym sporze takiego zastosowania, jak wynika to z zarzutu apelacyjnego. Jest oczywiste, że powódka ma obowiązki wynikające w przytoczonego przepisu prawa, nie przekłada się to jednak na wynik tego postępowania, toczącego się w określonych przez strony ramach. Jeżeli bowiem pozwani uważali, że powódka nie wywiązała się z obowiązku bieżącego inwentaryzowania lokali, interesowania się ich stanem, reagowania na sygnały, prowadzenia działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz składania oświadczeń woli zgodnie z aktualnym stanem, mieli możliwość wyprowadzenia z tego stosownego roszczenia, na przykład odszkodowawczego, czego jednak zaniechali. Samo tylko podnoszenie pewnych okoliczności, bez ich udowodnienia, ale przede wszystkim bez wyartykułowania stosownych roszczeń lub zarzutów (pозew, pozew wzajemny, potrącenie) nie mogło wpłynąć na wynik sprawy.

Bez uzasadnionych podstaw wywiedziony został również zarzut „pominięcia art. 244 k.c. i art. 248 k.c. stanowiącego, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jest ograniczonym prawem rzeczowym ustanowionym na rzeczy cudzej, do którego ustanowienia i zmiany wymagany jest udział dwóch umawiających się stron, a ponadto pominięcie, że z racji posiadania przez pozwanych udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (...) razem z (...) sp. z o.o., M. L. i A. D., do zmiany treści tego prawa, zgodnie z art. 258 § 2 k.c., potrzebna jest zgoda wszystkich w/w osób” (zapewne w zarzucie omyłkowo wskazano na art. 258 § 2 k.c. zamiast na art. 248 § 2

k.c.). Pozwanym nie przysługuje bowiem udział w prawie do lokalu (...), co zostało już wcześniej omówione. Zatem argumenty oparte na stanowisku przeciwnym nie mogą być uznane za słuszne. Powołanie zaś przepisów art. 244 k.c. i 248 k.c. przemawia przeciwko pozwanym. Skoro bowiem nie doszło do czynności mogących skutkować zmianą treści praw przysługujących pozwanym, to prawa te pozostają w niezmienionym zakresie, ustalonym pierwotnym przydziałem i ich nabyciem przez pozwanych.

Pozwani nie mogą skutecznie powoływać się na art. 5 k.c. twierdząc, że wystąpienie z powództwem w tej sprawie stanowi nadużycie prawa z uwagi na określone, podniesione w apelacji okoliczności. Skuteczna obrona na takiej podstawie prawnej nie przysługuje stronom, które same naruszają zasady współzycia i czynią ze swego prawa niedozwolony użytek. Zwraca uwagę rażąco naganna postawa pozwanych, którzy przez szereg lat nie uiszczali w ogóle opłat eksploatacyjnych przypadających na ich lokale. Nawet jeżeli chwilowo i teoretycznie uznać, że pozwani pozostawali w przekonaniu, że powinni byli uiszczać opłaty w mniejszej wysokości, to nie można zrozumieć, dlaczego nie uiszczali choćby połowy naliczonych przez Spółdzielnię opłat. Pozwani nie płacili zresztą ani połowy, ani nawet jednej dziesiątej opłat zajmując lokale w całości na koszt innych. Lokale pozwanych, co jest oczywiste, generują koszty, które musiały być pokrywane. Pokrycie to musiało pochodzić ze środków gromadzonych przez inne osoby, którym przysługiwały prawa do innych lokali w powodowej Spółdzielni.

W tym kontekście zwrócić należy uwagę na wyjaśnienia złożone przez pozwaną oraz pełnomocnika pozwanych w czasie rozprawy apelacyjnej (k. 1280). Wynika z nich, że pozwani w istocie warunkowo jedynie kwestionują opłaty naliczane przez spółdzielnię i byliby skłonni je pokrywać, ale jedynie wówczas, gdyby mieli w nabytych lokalach najemców uiszczających na ich rzecz czynsz najmu. Czynsz najmu miał bowiem stanowić źródło dochodów służących pokryciu opłat przypadających na lokale pozwanych. Obecnie pozwani mają już najemców i w związku z tym nie kwestionując opłat na bieżąco regulują je wobec Spółdzielni.

Nie można uwzględnić podniesionego przez pozwanych w apelacji zarzutu przedawnienia. Przerwa w biegu przedawnienia nie następuje bowiem dopiero z chwilą doręczenia pozwanym opisu pozwu, czy też pisma rozszerzającego powództwo, ale z chwilą wniesienia takiego pisma. Pisma rozszerzające powództwo zostały wniesione odpowiednio w dniach 6 lutego 2014 r. (k. 433) i 15 grudnia 2014 r. (k. 561), a zatem przerywały bieg przedawnienia co do należności nimi objętych (z uwzględnieniem trzy-letniego okresu przedawnienia), ponieważ w pierwszym z tych pism powódka wniosła o zasądzenie dodatkowo opłat za okres od lipca 2012 r. do grudnia 2013 r., a w drugim z nich za okres od stycznia 2014 r. do listopada 2014 r.

Wobec tych wszystkich, wyżej przedstawionych względów, apelację pozwanych, jako bezzasadną, należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Jakkolwiek pozwani zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego w całości, jednak wydaje się, że nie było ich intencją kwestionowanie wyroku w części oddalającej częściowo powództwo (pkt 2 wyroku) i w części umarzającej częściowo postępowanie (pkt 3 wyroku). Na marginesie jednak można odnieść się do zaskarżonych jednak formalnie punktów 2 i 3 wyroku Sądu Okręgowego.

Pozwani nie mają interesu prawnego w zaskarżaniu wyroku w części dla nich korzystnej (punkt 2 wyroku). Stąd apelacja w tym zakresie jest również bezzasadna. W stosunku do częściowego umorzenia postępowania pozwani nie przedstawili jakichkolwiek zarzutów, a nadto brak jest podstaw do zakwestionowania tej części orzeczenia (pkt 3 wyroku). Również zatem w tej części apelacja jest bezzasadna.

O kosztach postępowania apelacyjnego, wygranego w całości przez powódkę, Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. stosując 75% minimalnej stawki wynagrodzenia radcy prawnego według przepisów stosownego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości, właściwych dla daty wniesienia apelacji, przy uwzględnienia wartości przedmiotu zaskarżenia.