

Sygn. akt V ACa 875/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Ewa Kaniok

Protokolant: Dorota Olszewska

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2022 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa S.

przeciwko B. C. i C. C.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego C. C. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 sierpnia 2021 r., sygn. akt IV C 883/21

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od C. C. (1) na rzecz S. kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Ewa Kaniok

Sygn. akt V ACa 875/21

UZASADNIENIE

S. wniosła o zasądzenie od pozwanych C. C. i B. C. kwoty 150.200,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od poszczególnych kwot w sposób wskazany w piśmie procesowym a nadto o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym umorzył postępowanie w zakresie kwoty 5.204,54 zł z uwagi na częściowe cofnięcie powództwa; w punkcie drugim oddalił powództwo w stosunku do B. C.; w punkcie trzecim zasądził od C. C. (1) na rzecz S. kwotę 113.539,48 zł, na którą składają się następujące kwoty:

a) 4.233,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 marca 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;

- b) 4.233,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 kwietnia 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- c) 4.233,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 maja 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- d) 4.233,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 czerwca 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- e) 4.235,02 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 lipca 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- f) 4.235,02 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 sierpnia 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- g) 4.235,02 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 września 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- h) 4.499,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 października 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- i) 4.499,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 listopada 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- j) 4.499,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 grudnia 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- k) 4.499,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 stycznia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- l) 4.499,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 lutego 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r., i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- m) 4.499,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 marca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- n) 4.499,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 kwietnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- o) 4.499,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 maja 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- p) 4.499,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 czerwca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- q) 4.556,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 lipca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- r) 4.556,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 sierpnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;
- s) 3.117,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 września 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;

t) 3.117,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 października 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;

u) 3.117,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 listopada 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;

v) 3.117,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 grudnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;

w) 3.117,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;

x) 3.117,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;

y) 3.117,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;

z) 3.117,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 kwietnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;

aa) 3.117,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 maja 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;

bb) 3.117,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 czerwca 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r., i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;

cc) 3.117,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 lipca 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty;

w punkcie czwartym oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w punkcie piątym zasądził od C. C. (1) na rzecz S. kwotę 16.487,89 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; w punkcie szóstym zasądził od S.na rzecz B. C. kwotę 3.617,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; w punkcie siódmym nakazał pobrać od S.na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 182,17 zł tytułem wydatków uiszczonych tymczasowo przez Skarb Państwa; w punkcie ósmym nakazał pobrać od C. C. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 546,52 zł tytułem wydatków uiszczonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że budynek położony przy ul. (...) w W. pozostaje w zasobach S.. C. C. (1) i B. C. mocą aktu notarialnego z 9 listopada 2006 r. (Rep. A (...)) zakupili spółdzielcze własnościowe prawo do 2 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 138,61 m⁽²⁾ usytuowanych w tymże budynku. Przedmiotem umowy sprzedaży był: sklep o powierzchni 100,15 m⁽²⁾ z wejściem od ul. (...) (lokal nr (...)) i zaplecze sklepu o powierzchni 38,46 m⁽²⁾ (lokal nr(...)). Pozwani zakupili przedmiotowe nieruchomości do majątku wspólnego małżeństwa za cenę 850.000 zł. Kierowali się celem inwestycyjnym.

Zgodnie ze Statutem S. z 27 listopada 2007 r. Członek Spółdzielni jest obowiązany m.in. uiszczać co miesiąc z góry, do 15 dnia każdego miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu lub garażu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – wg zasad rozliczania kosztów przyjętych przez Walne Zgromadzenie w formie uchwały (§ 7 pkt 5 Statutu). To samo dotyczy właścicieli lokali, którzy wykonują te obowiązki na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni (§ 18 ust. 3 Statutu).

Przy wyliczaniu czynszu dla lokali użytkowych – niebędących garażami – wysokość opłat w zakresie kosztów zarządzania, eksploatacji, remontów oraz konserwacji zostaje zwiększona trzykrotnie (§ 9 ust. 8 Statutu).

O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić zainteresowanych, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat (§ 18 ust. 4 i 5).

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom (§ 10 ust. 2A Statutu).

Od sierpnia 2009 r. pozwani zaprzestali uiszczania opłat za użytkowanie lokalu. C. C. (1) wytoczył powództwo przeciwko S. o uchylenie uchwały w przedmiocie indywidualizowania opłat eksploatacyjnych w zależności od konkretnego lokalu. Sąd Okręgowy oddalił powództwo a Sąd Apelacyjny oddalił apelację. Na skutek zażalenia do Sądu Najwyższego postanowieniem z 13 kwietnia 2012 r. oddalono zażalenie.

W międzyczasie pozwany uiszczył na rzecz Spółdzielni 26 sierpnia 2011 r. kwotę 40.000 zł i 29 listopada 2012 r. kwotę 20.000 zł, które zostały przez Spółdzielnię zaliczone na poczet najstarszych zaległości w dacie ich wymagalności.

W lutym 2013 r. pozwani ponownie zaczęli uiszczać opłaty za użytkowanie lokali, jednak w niepełnym wymiarze. Zarząd S. pismem z 1 października 2013 r. złożył do Rady Nadzorczej Spółdzielni wniosek o wykluczenie ze Spółdzielni C. C. z uwagi na ciągłe naruszanie przez niego § 7 pkt 5 Statutu. Stan zadłużenia na 30 września 2013 r. z tytułu wnoszenia opłat związanych z utrzymaniem lokali użytkowych nr(...) położonych przy ul. (...) wynosił 139.693,57 zł.

Rada Nadzorcza Spółdzielni zwołała posiedzenie 10 grudnia 2013 r., na którym podjęto uchwałę nr (...) w sprawie wykluczenia C. C. z rejestru członków Spółdzielni z uwagi na brak regulowania opłat związanych z utrzymaniem lokali użytkowych.

Pismem z 29 kwietnia 2014 r. Spółdzielnia wezwała pozwanego do zapłaty zaległości głównej w wysokości 174.830,09 zł stwierdzonych na 31 marca 2014 r. Pozwany w piśmie z 6 maja 2014 r. wskazał, że odmawia zapłaty tej kwoty, gdyż nie istnieją żadne zaległości po jego stronie w opłatach na rzecz Spółdzielni.

Na miesięczne opłaty obciążające lokale użytkowe pozwanych składały się:

1. opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł (stała w okresie od 15 lipca 2011 r. do 15 lipca 2014 r.),
2. opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł (stała w okresie od 15 lipca 2011 r. do 15 lipca 2014 r.),
3. podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości: 242,57 zł w okresie od lipca 2011 r. do września 2012 r., 367,32 zł w okresie od października 2012 r. do sierpnia 2013 r. i 274,45 zł w okresie od września 2013 r. do lipca 2014 r.,
4. opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości: 648,69 zł w okresie od lipca 2011 r. do września 2012 r., 781,76 zł w okresie od października 2012 r. do sierpnia 2013 r. i 819,19 zł w okresie od września 2013 r. do lipca 2014 r.,
5. opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości: 12,73 zł w okresie od lipca 2011 r. do czerwca 2013 r. i 69,51 zł w okresie od lipca 2013 r. do lipca 2014 r.,
6. opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości: 9,97 zł w okresie od lipca 2011 r. do czerwca 2012 r., 11,47 zł w okresie od lipca 2012 r. do lipca 2014 r.,
7. opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości: 36,42 zł w okresie od lipca 2011 r. do września 2011 r., 34,50 zł w okresie od października 2011 r. do września 2012 r., 41,40 zł w okresie od października 2012 r. do sierpnia 2013 r. i 43,66 zł w okresie od września 2013 r. do lipca 2014 r.,

8. opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości: 2.079,15 zł w okresie od lipca 2011 r. do sierpnia 2013 r. i 693,05 zł w okresie od września 2013 r. do lipca 2014 r.

W okresie od lipca 2011 r. do lipca 2014 r. opłaty przypadające na lokale pozwanych ustalone na podstawie uchwał organów Spółdzielni z trzykrotnym mnożnikiem wynikającym z przeznaczenia lokali jako użytkowe wynosiły 147.554,88 zł. Na poczet opłat w tym okresie wpłacono kwotę 15.751,13 zł zaliczoną na poczet bieżącego zobowiązania czynszowego. Zadłużenie pozwanego w opłatach czynszowych za okres od 15 lipca 2011 r. do 15 lipca 2014 r. wynosi łącznie 131.803,75 zł – z uwzględnieniem trzykrotności stawek naliczanych przez Spółdzielnię. Zadłużenie pozwanych za okres od lipca 2011 r. do lutego 2012 r. wynosi 33.930,26 zł. Na poczet przedawnionego zadłużenia pozwanego zaliczono kwotę 15.751,13 zł wpłaconą przez pozwanych. Pozostałe roszczenie w wysokości 18.264,27 zł (33.930.26 zł – 15.751,13 zł) jako przedawnione nie zostało uwzględnione w zasądzonej przez Sąd kwocie.

Sąd Okręgowy wskazał, że powódka dochodziła od pozwanych zapłaty opłat za użytkowanie lokalu za okres od 15 lipca 2011 r. do 15 lipca 2014 r. w łącznej kwocie 150.200,87 zł. Na kwotę tę składały się opłaty:

1. za lipiec 2011 r. (1 miesiąc) – 2.095,43 zł,
2. od sierpnia do października 2011 r. (3 miesiące) – 4.869,84 zł,
3. od listopada 2011 r. do stycznia 2012 r. (3 miesiące) – 4.868,88 zł,
4. od lutego do lipca 2012 r. (6 miesięcy) – 4.233,52 zł,
5. od sierpnia do października 2012 r. (3 miesiące) – 4.235,02 zł,
6. od listopada 2012 r. do lipca 2013 r. (9 miesięcy) – 4.499,74 zł,
7. od sierpnia do września 2013 r. (2 miesiące)– 4.556,52 zł,
8. od października 2013 r. do lipca 2014 r. (10 miesięcy) – 3.117,24 zł.

W pierwszej kolejności Sąd odniósł się do kwestii częściowego cofnięcia przez powódkę pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, ponad kwotę 150.200,87 zł, tj. co do kwoty 5.204,54 zł. Sąd nie uznał, aby cofnięcie pozwu przez powódkę było niedopuszczalne, toteż na podstawie art. 355 k.p.c. umorzył postępowanie, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku.

Pozwani wskazywali, że jako obywatele Irlandii nie podlegają reżimowi prawa polskiego. W prawie irlandzkim nie istnieje ustrój wspólności majątkowej, a co za tym idzie każde z małżonków w czasie trwania małżeństwa odpowiada wyłącznie za własne zobowiązania, w tym z tytułu lokali użytkowych będących przedmiotem postępowania. Powódka powoływała się na treść aktu notarialnego stwierdzającego nabycie przez nich przedmiotowych nieruchomości do majątku wspólnego małżeństwa. Sąd jednak stanął na stanowisku, że powyższe nie uzasadnia uznania, iż zamiarem pozwanych było ustanowienie po ich stronie solidarności w zakresie odpowiedzialności za zobowiązania. Taka interpretacja byłaby w ocenie Sądu nadużyciem gwałcącym zasady prawa międzynarodowego. W prawie irlandzkim nie obowiązuje zasada wspólności majątkowej, zatem majątek posiadany przez każdego z małżonków przed zawarciem małżeństwa bądź majątek nabyty przez jednego z małżonków w czasie trwania małżeństwa pozostaje majątkiem tego małżonka (art. 16 ust. 5 ustawy o prawie rodzinnym z 1995 r. Innymi słowy w prawie irlandzkim obowiązuje zasada rozdzielności majątkowej między małżonkami. Odpowiedzialność za zobowiązania zaciągnięte przez jednego z małżonków spoczywa na tym małżonku. Mając na względzie powyższe Sąd uznał, że pozwana B. C. nie posiada w niniejszej sprawie legitymacji procesowej biernej. Na etapie przedsądowym powódka skierowała wezwanie do zapłaty jedynie do C. C. (1), Sąd uznał, że powinna wytoczyć powództwo jedynie przeciwko niemu, zatem oddalił w całości powództwo skierowane przeciwko B. C., o czym orzeczono w punkcie II sentencji wyroku .

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni jak i osoby niebędące członkami 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. Przepis art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa stosunek regulacji ustawowej do regulacji statutowej w zakresie praw i obowiązków członków spółdzielni mieszkaniowej. Sąd przywołał treść art. 5 § 1 pkt 4 ustawy oraz § 2 tego przepisu, wskazując iż w tym kontekście, przepis art. 8 stanowi uzupełnienie regulacji art. 5 § 1 prawa spółdzielczego. W myśl natomiast § 9 ust. 8 Statutu powodowej Spółdzielni przy wyliczaniu czynszu dla lokali użytkowych – niebędących garażami – wysokość opłat w zakresie kosztów zarządzania, eksploatacji, remontów oraz konserwacji zostaje zwiększona trzykrotnie. Jak potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 13 czerwca 1990 r. (III CZP 31/90), w razie podjęcia przez członka Spółdzielni (właściciela lokalu) działalności gospodarczej, Spółdzielnia Mieszkaniowa może obciążyć członka zwiększonymi z tego powodu kosztami eksploatacji budynku wyliszczonymi z uwzględnieniem konkretnej sytuacji faktycznej. Istotny jest zatem cel zarobkowy, inwestycyjny korzystania z lokalu. Przedmiotem zakupu były lokale użytkowe stanowiące sklep i zaplecze sklepu. W ocenie Sądu nie ulega zatem wątpliwości, że cel jaki przyświecał pozwanemu związany był z celem zarobkowym. Potwierdziła to zeznająca w charakterze świadka I. A., która zajmowała się sprawami pozwanymi. Reasumując, powódka miała uprawnienie do trzykrotnego podwyższenia opłat za przedmiotowe lokale użytkowe. Wynika to wprost z postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ze Statutu powodowej Spółdzielni. Nie miało zatem znaczenia stanowisko strony pozwanej, jakoby godziła się na wariant wyliczenia biegłego sądowego bez uwzględnienia trzykrotności stawek.

Z kwestią zasadności roszczenia powódki nierozdzielnie związana jest kwestia przedawnienia jej roszczeń. Kwota dochodzona pozwem dotyczy okresu od 15 lipca 2011 r. do 15 lipca 2014 r. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony 27 lutego 2015 r., tym samym mając na względzie treść art. 118 k.p.c. roszczenia o zapłatę świadczeń za okres od lipca 2011 r. do lutego 2012 r. są przedawnione. Są to świadczenia w łącznej wysokości 33.930,26 zł. Zgodnie z tym przepisem – jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Roszczenia czynszowe powódki za okres od lipca 2011 r. do lutego 2012 r., będące roszczeniami okresowymi, przedawniają się z upływem 3 lat. Mając na względzie kwestię przedawnienia roszczeń powódki za powyższy okres przedmiotem oceny Sądu była kwestia zasadności naliczania opłat za okres od marca 2012 r. do lipca 2014 r. Bezsporne w niniejszej sprawie jest zaprzestanie uiszczania opłat za użytkowanie lokalu przez C. C. (1) od sierpnia 2009 r. W międzyczasie pozwany uiścił na rzecz Spółdzielni 26 sierpnia 2011 r. kwotę 40.000 zł i 29 listopada 2012 r. kwotę 20.000 zł, które zostały przez Spółdzielnię zaliczone na poczet najstarszych zaległości w dacie ich wymagalności. W lutym 2013 r. pozwany z powrotem zaczął uiszczać opłaty za użytkowanie lokali, jednak w niepełnym wymiarze. Wszystkie powyższe okoliczności zostały wzięte pod uwagę przez biegłego sądowego, który w swojej opinii wyliczył, że zadłużenie strony pozwanej z tytułu użytkowania przedmiotowych lokali z uwzględnieniem potrójnej stawki za okres od marca 2012 r. do lipca 2014 r. wynosi 97.873,49 zł (131.803,75 zł – 33.930,26 zł). Wyliczenie to odpowiada również szczegółowemu wykazowi miesięcznych opłat obciążających lokale użytkowe strony pozwanej:

1. opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł (stała w okresie od 15 lipca 2011 r. do 15 lipca 2014 r.),
2. opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł (stała w okresie od 15 lipca 2011 r. do 15 lipca 2014 r.),
3. podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości: 242,57 zł w okresie od lipca 2011 r. do września 2012 r., 367,32 zł w okresie od października 2012 r. do sierpnia 2013 r. i 274,45 zł w okresie od września 2013 r. do lipca 2014 r.,
4. opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości: 648,69 zł w okresie od lipca 2011 r. do września 2012 r., 781,76 zł w okresie od października 2012 r. do sierpnia 2013 r. i 819,19 zł w okresie od września 2013 r. do lipca 2014 r.,

5. opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości: 12,73 zł w okresie od lipca 2011 r. do czerwca 2013 r. i 69,51 zł w okresie od lipca 2013 r. do lipca 2014 r.,
6. opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości: 9,97 zł w okresie od lipca 2011 r. do czerwca 2012 r., 11,47 zł w okresie od lipca 2012 r. do lipca 2014 r.,
7. opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości: 36,42 zł w okresie od lipca 2011 r. do września 2011 r., 34,50 zł w okresie od października 2011 r. do września 2012 r., 41,40 zł w okresie od października 2012 r. do sierpnia 2013 r. i 43,66 zł w okresie od września 2013 r. do lipca 2014 r.,
8. opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości: 2.079,15 zł w okresie od lipca 2011 r. do sierpnia 2013 r. i 693,05 zł w okresie od września 2013 r. do lipca 2014 r.

Sąd I instancji ustalił, że opłaty obciążające lokale użytkowe strony pozwanej za poszczególne miesiące, za okres objęty żądaniem pozwu, które nie uległy przedawnieniu kształtowały się następująco:

1. za marzec 2012 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 242,57 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 648,69 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 9,97 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 34,50 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),
2. za kwiecień 2012 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 242,57 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 648,69 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 9,97 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 34,50 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),
3. za maj 2012 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 242,57 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 648,69 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 9,97 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 34,50 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),
4. za czerwiec 2012 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 242,57 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 648,69 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 9,97 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 34,50 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),
5. za lipiec 2012 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 242,57 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 648,69 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 34,50 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),

6. za sierpień 2012 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 242,57 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 648,69 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 34,50 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),

7. za wrzesień 2012 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 242,57 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 648,69 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 34,50 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),

8. za październik 2012 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 367,32 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 781,76 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 41,40 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),

9. za listopad 2012 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 367,32 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 781,76 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 41,40 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),

10. za grudzień 2012 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 367,32 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 781,76 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 41,40 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),

11. za styczeń 2013 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 367,32 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 781,76 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 41,40 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),

12. za luty 2013 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 367,32 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 781,76 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 41,40 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),

13. za marzec 2013 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste

gruntu w wysokości 367,32 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 781,76 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 41,40 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),

14. za kwiecień 2013 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 367,32 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 781,76 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 41,40 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),

15. za maj 2013 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 367,32 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 781,76 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 41,40 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),

16. za czerwiec 2013 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 367,32 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 781,76 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 12,73 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 41,40 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),

17. za lipiec 2013 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 367,32 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 781,76 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 69,51 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 41,40 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),

18. za sierpień 2013 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 367,32 zł + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 781,76 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 69,51 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 41,40 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 2.079,15 zł),

19. za wrzesień 2013 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 274,45 + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 819,19 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 69,51 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 43,66 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 693,05 zł),

20. za październik 2013 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 274,45 + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 819,19 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 69,51 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości

11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 43,66 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 693,05 zł),

21. za listopad 2013 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 274,45 + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 819,19 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 69,51 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 43,66 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 693,05 zł),

22. za grudzień 2013 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 274,45 + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 819,19 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 69,51 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 43,66 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 693,05 zł),

23. za styczeń 2014 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 274,45 + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 819,19 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 69,51 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 43,66 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 693,05 zł),

24. za luty 2014 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 274,45 + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 819,19 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 69,51 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 43,66 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 693,05 zł),

25. za marzec 2014 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 274,45 + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 819,19 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 69,51 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 43,66 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 693,05 zł),

26. za kwiecień 2014 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 274,45 + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 819,19 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 69,51 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 43,66 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 693,05 zł),

27. za maj 2014 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 274,45 + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 819,19 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 69,51 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 43,66 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 693,05 zł),

28. za czerwiec 2014 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 274,45 + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 819,19 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 69,51 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 43,66 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 693,05 zł),

29. za lipiec 2014 r. opłaty wynosiły łącznie (opłata z tytułu zarządzania budynkiem w wysokości 586,32 zł + opłata z tytułu eksploatacji budynku w wysokości 619,59 zł + podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 274,45 + opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 819,19 zł + opłata z tytułu wywozu nieczystości w wysokości 69,51 zł + opłata z tytułu dostaw związanych z odprowadzaniem ścieków w wysokości 11,47 zł + opłata z tytułu podgrzania wody w wysokości 43,66 zł + opłata z tytułu remontów i konserwacji w wysokości 693,05 zł).

Obowiązek udowodnienia, że wysokość opłat za korzystanie z lokali została prawidłowo określona obciąża Spółdzielnię Mieszkaniową. Opłaty te powinny być tak ustalone, by odpowiadały rzeczywistym kosztom eksploatacji (wyrok Sądu Najwyższego z 17 listopada 2004 r., sygn. IV CK 215/04). Powyższe wynika również wprost z art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W art. 6 k.c. została wyrażona podstawowa reguła dowodowa, zgodnie z którą ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. W ocenie Sądu powódka zdołała w niniejszym procesie wykazać, że powyższe opłaty są uzasadnione. Mając na względzie powyższe sąd zasądził od pozwanego C. C. (1) na jej rzecz łącznie kwotę 97.873,49 zł, o czym orzeczono w punkcie III sentencji wyroku. W pozostałym zakresie powództwo skierowane przeciwko C. C.'emu podlegało oddaleniu.

O odsetkach od poszczególnych kwot składowych zasądzono roszczenia rozstrzygnięto na podstawie zasady wyrażonej w art. 481 § 1 k.c.

Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c.

Sąd nie uwzględnił wniosków stron w zakresie zasądzenia na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego wg potrójnej stawki minimalnej, albowiem nie uzasadniał tego ani stopień skomplikowania sprawy ani też nakład pracy profesjonalnych pełnomocników stron.

Sąd rozstrzygnął o kosztach zastępstwa procesowego w oparciu o art. 98 k.p.c.

W toku procesu zaszła konieczność zasądzenia ze środków Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie tytułem wynagrodzenia biegłego kwoty 728,70 zł. W związku z art. 83 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. W orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113

Apelację od wyroku wniósł pozwany C. C. (1) zaskarżając wyrok w zakresie punktów III, V oraz VIII i zarzucił:

1) obrazę art. 4 ust 1¹ ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208), polegającą na niezastosowaniu ww. przepisu przez Sąd I instancji oraz na jednocześnie błędnym przyjęciu przez ten Sąd, jakoby ww. przepis upoważniał powódkę, będącą spółdzielnią mieszkaniową, do ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych w dowolnej, abstrakcyjnej wysokości, z pokrzywdzeniem pozwanego, tj. w wysokości rażąco zawyżonej w stosunku do faktycznego udziału w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale pozwanego, pomimo, że przytoczony przepis odnosi się właśnie do wspomnianego faktycznego udziału, uzasadnionego materialnie i rzeczywiście;

2) obrazę art. 18 §1 ustawy z dnia 16 września 1982 r., Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648), polegające na niezastosowaniu ww. przepisu przez Sąd I instancji, poprzez oparcie zaskarżonego wyroku na uchwale Spółdzielni dopuszczającej niezasadne i krzywdzące trójkrotne podwyższenie stawek opłat eksploatacyjnych dla lokali

użytkowych, dokonane z pełnym oderwaniem od faktycznego udziału w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale pozwanego.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości; zasądzenie zwrotu kosztów postępowania za pierwszą instancję oraz za postępowanie apelacyjne, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Chybione są zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego.

Zgodnie z art. 4 ust.1¹ ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 (dotyczącego przeznaczenia pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz pożytków i przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni). Natomiast art. 18 par. 1 ustawy z 16.09.1982r. stanowi, że prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Sąd I instancji prawidłowo wyłożył i zastosował w/w przepisy.

Pozwany na mocy uchwały zarządu spółdzielni z 15.01.2008r. przyjęty został w poczet członków spółdzielni, zaś na mocy uchwały Rady Nadzorczej utrzymanej w mocy uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, z dniem 10.12.2013r. został wykluczony z grona jej członków.

Dochodzone roszczenie dotyczy okresu od marca 2012r. do lipca 2014r.

Zgodnie z par. 7 ust. 5 Statutu powodowej spółdzielni, członek spółdzielni jest obowiązany uiszczać co miesiąc z góry, do 15 dnia każdego miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu lub garażu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni – według zasad rozliczania kosztów przyjętych przez Walne Zgromadzenie w formie uchwały. (k.13).

Zgodnie z par. 9 ust. 8 statutu powodowej spółdzielni, przy wyliczaniu czynszu, dla lokali użytkowych – niebędących garażami- wysokość opłat, o których mowa w par. 7 ust. 5 – w zakresie kosztów zarządzania, eksploatacji, remontów oraz konserwacji zostaje zwiększona trzykrotnie (k.15).

W dniu 15.04.2004r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni podjęło uchwałę w sprawie zasad rozliczania kosztów tej spółdzielni (k.29-33). Zgodnie z aneksem do zasad rozliczania kosztów spółdzielni przyjętym przez Walne Zgromadzenie, odpis na fundusz remontowy dla lokali użytkowych od września 2013r. naliczany jest jako jednokrotność stawki (k.704 biegly).

C. C. (2) wystąpił do Sądu Okręgowego w Warszawie o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia z 15.04.2004r. w części dotyczącej punktu szóstego stanowiącego o dodaniu par. 9 punkt 8 statutu pozwanej spółdzielni. Powództwo to zostało oddalone wyrokiem z 30.07.2010r. sygn. XXC 1151/09 (k.240 akt załączonych). Sąd Okręgowy wskazał, że statut może przewidywać zróżnicowanie wydatków i opłat ponoszonych przez poszczególne grupy członków spółdzielni w zależności od korzyści jakie grupy członków osiągnęły. W razie podjęcia w lokalu działalności gospodarczej, spółdzielnia może obciążyć swego członka zwiększonymi z tego tytułu kosztami eksploatacji budynku wyliczonymi z uwzględnieniem konkretnej sytuacji faktycznej - uchwała SN z 13.06.1990r. III CZP 31/90. Powód zaś wynajmuje swoje lokale na cele biurowe, mają one wysokość większą niż inne lokale, posiadają urządzenia

reklamowe i oświetlenia neonowe, w biurach zatrudnionych jest kilka osób, zatem sposób eksploatacji lokali powoduje większe zużycie światła i ciepła, większą ilość śmieci i nieczystości oraz większe zużycie powierzchni wspólnych.

Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 9.08.2011r. sygn. VI ACa 225/11 oddalił apelację C. C. (1) od tego wyroku (k.315 akt zał.) i wskazał, że w okresie podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia z 15.04.2004r. obowiązywał art. 42 Prawa Spółdzielczego nie przewidujący, iż uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna, zaś do oceny skutków zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły. Wskazaną uchwałę można było zaskarżyć wyłącznie w drodze powództwa o uchylenie tej uchwały wniesionego w przewidzianym w tym przepisie terminie, co jednak nie nastąpiło.

Postanowieniem z 21.08.2012r. sygn. I CSK 110/12 Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej powoda od w/w wyroku Sądu Apelacyjnego podzielając stanowisko tego sądu, że w stanie prawnym obowiązującym do 22.07.2005r. ustawodawca nie przewidywał bezwzględnej nieważności uchwał sprzecznych z ustawą (k.385 akt zał.).

Sąd Apelacyjny w sprawie niniejszej związany jest w/w judykatami. Niedopuszczalne jest zatem przyjęcie, że uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z 15.04.2004r. jest bezwzględnie nieważna z braku podstawy prawnej dla takiego ustalenia. Sam upływ czasu nie może zmienić oceny przedstawionej przez Sąd Najwyższy w postanowieniu I CSK 110/12. Pozwany będąc członkiem powodowej spółdzielni związany był treścią w/w uchwały i treścią statutu spółdzielni.

Skoro w/w uchwała Walnego Zgromadzenia nie została skutecznie wzruszona, to brak jest podstaw do przyjęcia, że treść par. 9 punkt 8 statutu pozwanej spółdzielni narusza bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa.

Niezależnie od powyższego Sąd Apelacyjny podziela stanowisko wyrażone w uchwale SN z 13.06.1990r. III CZP 31/90, stanowiącej że w razie podjęcia w lokalu działalności gospodarczej, spółdzielnia może obciążyć swego członka zwiększonymi z tego tytułu kosztami eksploatacji budynku wyliczonymi z uwzględnieniem konkretnej sytuacji faktycznej.

Bezsporne jest, że lokale pozwanego są wynajmowane na cele biurowe, mają wysokość większą niż inne lokale, posiadają urządzenia reklamowe i oświetlenia neonowe, w biurach zatrudnionych jest kilka osób. W tej sytuacji konkluzja, że sposób eksploatacji lokali powoduje większe zużycie światła i ciepła, większą ilość śmieci i nieczystości oraz większe zużycie powierzchni wspólnych jest prawidłowa.

Jak wynika z zeznań prezesa zarządu Spółdzielni A. L., lokale pozwanego mają od 2011r. odrębne wejścia, zamiast okna zrobiono drzwi wejściowe zewnętrzne bezpośrednio wychodzące na chodnik, które są dla petentów i pracowników lokali. W związku z tym lokale są wychładzane, co pociąga za sobą większe koszty ogrzewania. Nie ma oddzielnej umowy dla tych lokali na odpady komunalne. Lokale te o łącznej powierzchni 138,61 m⁽²⁾ generują większą ilość odpadów (k.615v-616). Wskazane okoliczności uzasadniają twierdzenie, że lokale należące do pozwanego generują większe koszty eksploatacyjne budynku. Określenie zakresu zwiększenia kosztów eksploatacyjnych ma charakter szacunkowy albowiem ściśle wyliczenie nie jest możliwe. W lokalach brak liczników pomiaru ciepła, nie sposób też wyliczyć ilości odpadów generowanych przez te lokale, czy zużycia wody. To prawda, że spółdzielnia nie przedstawiła kalkulacji kosztów generowanych przez lokale użytkowe, nie ulega jednak wątpliwości, że z uwagi na sposób wykorzystywania tych lokali dochodzi do zwiększenia kosztów eksploatacyjnych (CO, CW, Z.W)., kosztów konserwacji, remontów i zarządzania, zatem zróżnicowanie stawki w opłatach za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe jest uzasadnione. W ocenie Sądu Apelacyjnego zwiększenie stawki opłat za lokale użytkowe ma uzasadnienie ekonomiczne wynikające z sytuacji faktycznej tj. lokale są wyższe, mają bezpośrednie wejście z ulicy (bez wiatrołapu), odwiedzane są przez petentów, przez co dochodzi do ich większego wychładzania w porównaniu do lokali mieszkalnych. W spółdzielni brak liczników pomiaru zużycia energii cieplnej i niemożliwe jest ustalenie rzeczywistego zużycia tej energii przez poszczególne lokale, w tej sytuacji spółdzielnia zmuszona była dokonać oszacowania kosztów z tego tytułu. To samo dotyczy dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości. Jeśli chodzi o opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, to stawka dla lokali

użytkowych od lipca 2013r. naliczana jest zgodnie z deklaracją złożoną do Urzędu Dzielnicy i wynosi 69,51 zł. Od lipca 2013r. stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala Rada Miasta(...) (k.702 biegły). Z uwagi na niedostępność ksiąg rachunkowych spółdzielni, nie było możliwe ustalenie rzeczywistych kosztów spółdzielni przypadających na lokale użytkowe nr (...) (k.730 biegły). Pozwany nie kwestionował jednak wysokości rzeczywistych kosztów ponoszonych przez spółdzielnię a jedynie zastosowanie mnożnika x3 w zakresie kosztów zarządzania, eksploatacji, remontów oraz konserwacji przypadających na lokale użytkowe.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego uchwała Walnego Zgromadzenia z 15.04.2004r. w części dotyczącej punktu szóstego stanowiącego o dodaniu par. 9 punkt 8 statutu pozwanej spółdzielni a więc przyjmująca zasadę, że przy wyliczaniu czynszu, dla lokali użytkowych - niebędących garażami - wysokość opłat, o których mowa w par. 7 ust. 5 – w zakresie kosztów zarządzania, eksploatacji, remontów oraz konserwacji zostaje zwiększona trzykrotnie stanowi wyraz konsensusu członków spółdzielni. W sytuacji, gdy Sąd Najwyższy w postanowieniu z 21.08.2012r. sygn. I CSK 110/12 wskazał, iż brak jest podstawy prawnej do stwierdzenia nieważności tej uchwały, przyjąć należy, że ma ona wiążący charakter albowiem nie została uchylona w przewidzianym do tego trybie. Spółdzielnia nalicza obciążające pozwanego opłaty zgodnie z w/w uchwałą i treścią statutu, nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że opłaty te naliczane są wadliwie. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Opłaty objęte pozwem w zdecydowanej większości dotyczą okresu, w którym pozwany był członkiem spółdzielni. Pozwany nie wykazał przy tym, że treść statutu narusza bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa bądź zasady współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, z zastrzeżeniem art. 5.

W tej sytuacji brak jest podstaw do uwzględnienia apelacji. Pozwany nie kwestionuje poprawności wyliczenia konkretnych kosztów lecz zasadę wynikającą z par. 9 punkt 8 statutu pozwanej spółdzielni, który stanowi prawo wewnętrzne powodowej spółdzielni.

Dlatego, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.