

Sygn. akt VI ACa 1553/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SA Agata Zając

Sędzia SA Małgorzata Borkowska

Sędzia SA Aleksandra Kempczyńska (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2016r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. B., B. C., G. C., J. D., M. D. (1), L. F., J. G., L. K., C. K., M. K., A. K., D. M., A. M., A. R. (1), L. R., M. M. (1), S. S., M. S., G. S., D. S., B. Z., M. Z.

przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W.

z udziałem interwenientów ubocznych po stronie powodowej W. I., M. D. (2), E. D., S. D., A. W., J. W., A. Z., J. J., Z. J.

o ustalenie nieobowiązania uchwały, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały, ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji obu stron oraz interwenientów ubocznych S. D., A. W., J. W., A. Z., J. J. i Z. J.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 maja 2015 r., sygn. akt III C 129/09

I prostuje oczywistą niedokładność w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że przedmiot procesu oznacza jako „o ustalenie nieobowiązania uchwały, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały, ewentualnie o uchylenie uchwały”;

II zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„1. uchyla uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 25 czerwca 2008 r. w części obejmującej postanowienie § 6 ust. 3 i § 7 ust 2 Regulaminu rozliczenia kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalenia opłat za używanie lokali usytuowanych na terenie osiedla (...);

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. zasądza od Z. B., B. C., G. C., J. D., M. D. (1), L. F., J. G., L. K., C. K., M. K., A. K., D. M., A. M., A. R. (1), L. R., M. M. (1), S. S., M. S., G. S., D. S., B. Z., M. Z. na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu”;

II oddala apelację powodów i interwenientów ubocznych w pozostałej części;

III oddala apelację pozwanego w pozostałym zakresie;

IV zasądza od Z. B., B. C., G. C., J. D., M. D. (1), L. F., J. G., L. K., C. K., M. K., A. K., D. M., A. M., A. R. (1), L. R., M. M. (1), S. S., M. S., G. S., D. S., B. Z., M. Z. na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 335 zł (trzysta trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. VI ACa 1553/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 lutego 2009 r. wniesionym przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. powodowie Z. B., G. C., B. C., J. D., M. D. (1), L. F., J. G., L. K., C. K., M. K., A. K., D. M., A. M., A. R. (2), B. R., S. S., M. S., G. S., D. S., B. Z. oraz M. Z. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia zmian w Statucie (...), w tym „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w (...) w zakresie postanowień: § 1 ust. 1, § 1 ust. 5, § 1 ust. 6, § 2 ust. 1, § 3, § 4, § 5, § 6 ust.3, § 7, § 8, § 9, § 10 ust. 4, § 10 ust. 5 Regulaminu oraz zmiany § 4 oraz § 26 ust. 3 Statutu pozwanej Spółdzielni, podjętych przez Walne Zgromadzenia pozwanej Spółdzielni w dniu 25 czerwca 2008 r.

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie wskazali, iż zapisy przedmiotowej uchwały sprzeczne są z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami lub mają na celu pokrzywdzenie właścicieli domów jednorodzinnych, w tym powodów, w szczególności tych niebędących członkami pozwanej Spółdzielni. W ocenie powodów wprowadzenie m² powierzchni użytkowej lokalu jako jednostki rozliczeniowej dla eksploatacji podstawowej, remontów, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie oraz centralne ogrzewanie stanowi nieusprawiedliwione przerzucenie kosztów pozwanej wyłącznie na właścicieli domów jednorodzinnych, gdyż brak jest podstaw, aby uzależniać wysokość kosztów ponoszonych przez pozwaną od powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. Ponadto w opinii powodów zostali oni obciążeni kosztami zarządu pozwanej, w których jako właściciele wyodrębnionych domów jednorodzinnych nie powinni uczestniczyć, ponieważ pozwana nie partycypuje w kosztach eksploatacji i utrzymania należących do nich nieruchomości. Również nieprecyzyjność i niedookreśloność wprowadzonych uchwałą zapisów stanowi w ocenie powodów naruszenie dobrych obyczajów. Powodowie podnieśli także, że ich zdaniem nie słuszne jest zrównywanie obowiązków właścicieli lokali i właścicieli domów jednorodzinnych z uwagi na różnice występujące pomiędzy tymi dwoma kategoriami właścicieli, w szczególności braku udziału w nieruchomości wspólnej po stronie właścicieli domów jednorodzinnych. W odniesieniu do § 4 i § 5 Regulaminu powodowie wskazali, iż postanowienia te są sprzeczne z dobrymi obyczajami i ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, gdyż pozwana Spółdzielnia nie jest w rozumieniu ustawy, podmiotem dostarczającym wodę na nieruchomości powodów.

Niniejsza sprawa została połączona do wspólnego rozpoznania ze sprawą toczącą się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt XXIV 284/09, a tym samym do strony powodowej dołączyła A. Z..

W toku postępowania do strony powodowej, jako interwenci uboczni, dołączyli E. D., S. D., A. W., J. W., J. J., Z. J., W. I. oraz M. D. (2), którzy poparli stanowisko dotychczasowych powodów.

W związku ze śmiercią jednej z powódek – B. R., w jej prawa wstąpili spadkobiercy – L. R. oraz M. M. (2).

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, pismem z dnia 26 lipca 2013 r. powodowie i interwenci uboczni wnieśli o ustalenie, że uchwała nr (...) z dnia 25 czerwca 2008 r. Walnego Zgromadzenia Członków pozwanej Spółdzielni w sprawie zatwierdzenia zmian w Statucie (...), w tym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w (...) nie obowiązuje każdorazowych właścicieli nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej położonych w W. przy ul. (...)ul. (...), ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia lub częściowego nieuwzględnienia powyższego wniosku – o ustalenie, że uchwała ta nie obowiązuje każdorazowych właścicieli ww. nieruchomości w odniesieniu do udziału w ponoszeniu kosztów utrzymania terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania w zakresie, w jakim tereny te nie wchodzą w

skład zasobu mieszkaniowego pozwanej Spółdzielni lub alternatywnie na wypadek nieuwzględnienia lub częściowego nieuwzględnienia powyższych żądań – o stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały, w tym „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w (...) w zakresie postanowień § 1 ust. 1, § 1 ust. 5, § 1 ust. 6, § 2 ust. 1, § 3, § 4, § 5, § 6 ust.3, § 7, § 8, § 9, § 10 ust. 4, § 10 ust. 5 Regulaminu oraz zmiany § 4 oraz § 26 ust. 3 Statutu pozwanej spółdzielni lub ich części, ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia lub częściowego nieuwzględnienia ww. wniosków – o uchylenie przedmiotowej uchwały i Regulaminu w częściach wyżej wskazanych lub w całości, a ponadto o stwierdzenie nieważności uchwały rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z dnia 2 grudnia 2008 r. nr (...).

Odpowiedzią na pozew z dnia 7 kwietnia 2009 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Zdaniem pozwanej sporna uchwała ma na celu wyłącznie określenie zasad podziału kosztów, a nie jak wskazują powodowie, jakimi konkretnie kosztami są obciążani i do jakiej grupy nieruchomości zostaną przypisani. Ponadto Spółdzielnia wskazała, iż koszty, którymi obciążani są powodowie na mocy uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...)/ (...) z dnia 2 grudnia 2008 r. dotyczą kosztów, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni, które przeznaczone jest do korzystania przez wszystkie osoby, zamieszkujące w granicach osiedla, w tym powodów. Pozwana wskazała, iż w jej ocenie przyjęcie wielkości powierzchni użytkowej lokalu jest najbardziej powszechnym i przez wszystkich akceptowanym kryterium w spółdzielczości mieszkaniowej. Za niezasadne, zdaniem pozwanej, uznać należy także odwoływanie się przez powodów do wcześniej obowiązującej Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 12.12.2001 nr (...), gdyż przyjęta była tam zupełnie inna systematyka podziału kosztów. Zdaniem Spółdzielni zarzuty powodów stanowią polemikę nie tyle z przyjętymi przez nią uchwałami, co regulacjami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wobec przyjęcia przez Spółdzielnię uregulowań tam zawartych w swojej uchwale. W ocenie pozwanej niemożliwym jest uchylenie zaskarżonej uchwały w części, w jakiej wskazali to powodowie, bowiem Regulamin pozbawiony zaskarżonych postanowień uniemożliwiłby rozliczenia kosztów eksploatacyjnych od jakiegokolwiek mieszkańca osiedla.

Wyrokiem z dnia 22 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. uchylił uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 25 czerwca 2008 r. w zakresie zmiany § 26 ust. 3 Statutu oraz uchwalenia postanowień § 1 ust. 1 i 6, § 2 ust. 1, § 3, § 6 ust. 3, § 8, § 9, § 10 ust. 4 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali usytuowanych na terenie osiedla (...);
2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił;
3. koszty postępowania między stronami wzajemnie zniósł.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

Powodowie w niniejszej sprawie są właścicielami domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz użytkownikami wieczystymi gruntów, na których owe nieruchomości są posadowane, wyodrębnionych z nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW (...). Przedmiotowe nieruchomości wraz z nieruchomościami Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. tworzą zamknięte osiedle mieszkaniowe. Powodowie występujący w niniejszej sprawie nie są członkami rzeczowej Spółdzielni. W skład osiedla, na którym położone są segmenty powodów, wchodzi nieruchomości budynkowe wielorodzinne oraz nieruchomości, które stanowią mienie ww. Spółdzielni, służące do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na osiedlu. Do wspólnego korzystania oddane zostały działki stanowiące drogi wewnętrzne, ciągi piesze, tereny zielone, ogólnodostępne miejsca parkingowe, plac zabaw dla dzieci, oraz działki przeznaczone pod słup energetyczny, przepompownie ścieków, dojście do przepompowni ścieków oraz pod stację transformatorową. Teren osiedla, na obszarze którego znajdują się segmenty jednorodzinne powodów jest ogrodzony i strzeżony przez ochronę zatrudnioną przez pozwaną Spółdzielnię.

Koszty utrzymania porządku na terenie osiedla, w tym nieruchomości wykorzystywanych przez wszystkich mieszkańców, tj. ulic, placów, dziedzińców, parkingów, terenów zielonych itp. rozlicza Spółdzielnia mieszkaniowa. Czynności porządkowe wykonywane są przez dozorców zatrudnionych przez Spółdzielnię.

W dniu 25 czerwca 2008 r. Walne Zgromadzenie Członków pozwanej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej podjęło uchwałę (...) w sprawie zatwierdzenia zmian w statucie Spółdzielni, w tym uchwalenia „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni. Uchwałę przegłosowano 33 głosami „za” przy 9 głosach „przeciw”, regulamin zaś przyjęto wobec 35 głosów „za” i braku głosów przeciwnych.

W skarżonym przez powodów zakresie (§ 4 ust. 7 Statutu) zmiany dotyczyły dodania definicji pojęcia lokal, rozumianego jako „lokal mieszkalny, lokal użytkowy (w tym również garaż i pracownię autorską), dom jednorodzinny, segment jednorodzinny w zabudowie szeregowej oraz pawilon użytkowy” oraz modyfikacji § 26 ust. 3 dotyczącego sposobu ustalania kosztów, wprowadzając tym samym, że o ich wysokości zawsze decydować będą zasady określone w Regulaminie opłat.

Przedmiotowy Regulamin w § 1 ust.1 i 6, § 2 ust. 1, § 3, § 6 ust 3, § 8 ust. 2 i 6, § 9 ust. 5, § 10 ust. 4 przyjmuje za podstawę wyliczenia należności, przypadającej na każdego uprawnionego, powierzchnię ich mieszkania lub domu. Zasady te dotyczą zarówno członków Spółdzielni jak i osoby zamieszkujące osiedle, a nie będące jej członkami. Od powierzchni nieruchomości uzależnione są koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym: obsługa eksploatacyjna nieruchomości, fundusze remontowe nieruchomości, dostawa wody zimnej i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych, utrzymanie sieci telewizji kablowej i domofonów, podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, a także eksploatacji podstawowej tj.: remontów, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie, centralne ogrzewanie oraz fundusz remontowy, koszty wywozu odpadów nietypowych, podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości, przeznaczonych do korzystania przez wszystkich mieszkańców osiedla, obciążając tymi opłatami również powodów.

Regulamin opłat Spółdzielni ustalał ponadto (§ 1 ust. 5), że różnica pomiędzy faktycznymi kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zwiększać będzie odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym, a także, że to Spółdzielnia rozliczać będzie koszty dostawy wody zimnej i zimnej podlegającej podgrzaniu oraz odprowadzania ścieków (§ 4 i § 5). Ponadto, stosownie do treści § 6 i § 7 Regulaminu wszystkich mieszkańców osiedla obciążono kosztami konserwacji sieci TV kablowej bez abonamentu. § 1 ust. 11 Regulaminu wprowadził ograniczenie w ponoszeniu opłat eksploatacji i utrzymania do poszczególnych grup użytkowników, uwzględniając czy dana grupa korzysta z danej nieruchomości.

Uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej (...) z dnia 2 grudnia 2008 r. dokonano podziału lokali wchodzących w skład osiedla na następujące grupy: 1) pawilon użytkowy, nie korzystający z mediów, 2) segment jednorodzinny, nie korzystający z mediów, 3) segment jednorodzinny, korzystający z zimnej wody, 4) segment jednorodzinny, korzystający z zimnej wody i ciepłej wody, 5) segment jednorodzinny, korzystający z zimnej wody, ciepłej wody i centralnego ogrzewania oraz 6) lokal mieszkalny i użytkowy w zabudowie wielorodzinnej. Dla każdego z poszczególnych typów lokali ustalono ponadto odrębną stawkę opłat z tytułu eksploatacji podstawowej, odpowiednio dla typów 1-3 – $0,96 \text{ zł/m}^{(2)}$ powierzchni użytkowej, typów 4-5 – $1,01 \text{ zł/m}^{(2)}$ oraz $1,72 \text{ zł/m}^{(2)}$ dla typu 6.

Na skutek zmian wprowadzonych ww. uchwałą, w tym wprowadzenia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w spółdzielni, wydatki mieszkańców osiedla, ponoszone na otrzymanie terenów wspólnych, uległy zmianie. Znaczący wzrost naliczanych opłat nastąpił u właścicieli segmentów jednorodzinnych, zaś duży spadek wysokości opłat wystąpił u lokatorów małych mieszkań położonych w budynkach wielorodzinnych.

Pozwana Spółdzielnia poinformowała powodów o podjęciu ww. aktów pismem datowanym na dzień 12 grudnia 2008 r., które doręczone zostało powodom J. D., M. D. (1), L. F., L. K. i A. R. (1) w dniu 22 grudnia 2008 r., a powodowie

M. i S. S. w dniu 23 grudnia 2008 r. Powódka B. R. nie odebrała korespondencji od pozwanej, w związku z czym w dniu 7 stycznia 2009 r. urząd pocztowy odesłał przesyłkę pozwanej.

W toku postępowania Sąd dopuścił dowód z przesłuchania świadków, m.in. Z. L., byłego członka Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni. Z jego zeznań wynika, iż osiedle zostało podzielone na część, należąca do domów jednorodzinnych i na tereny wspólne wszystkim mieszkańcom. Tereny te, w tym ulice, miejsca parkingowe, plac zabaw sprzątane są przez dozorców zatrudnionych przez Spółdzielnię. W zakresie ich obowiązków leży również dbanie o zieleni. Opłaty z tytułu pracy dozorców rozliczane są łącznie z oświetleniem osiedlowych wspólnych ulic, odśnieżaniem oraz ochroną w ramach eksploatacji podstawowej, a następnie rozdzielane między lokatorów budynków wielorodzinnych i segmentów. Informacje te korespondują z zeznaniami dozorczy przedmiotowego osiedla – K. Z.. Potwierdził on bowiem, że w zakresie jego obowiązków leży sprzątanie ulic, chodników, dziedzińców oraz dbanie o zieleni terenów wspólnych. Wskazał ponadto, że mieszkańcy segmentów korzystają z bramy wjazdowej strzeżonej przez ochronę, parkują auta na terenach wspólnych oraz korzystają z placów zabaw.

Za istotne dla przedmiotowej sprawy Sąd uznał także zeznania A. R. (3) – wiceprezesa pozwanej Spółdzielni. Wskazał on w swoich zeznaniach, iż właściciele segmentów i lokatorzy budynków wielorodzinnych są obciążani kosztami odśnieżania i sprzątania terenów wspólnych od m² powierzchni użytkowej lokalu.

Powód J. D. także zeznał, że pozwana Spółdzielnia odśnieża drogi przy domach jednorodzinnych, a także, że sam, będąc członkiem zarządu Spółdzielni podpisał umowę na ochronę osiedla. Zarówno powód J. D. jak i powódka B. R. wskazali, że korzystają z bramy wjazdowej na osiedle, jak i z dróg będących własnością Spółdzielni.

Na uznanie za wiarygodne zasługiwały także zeznania E. W., księgowej pracującej w Spółdzielni, H. S., głównej księgowej pozwanej oraz M. D. (3). Z zeznań tych świadków wynika, iż sposób rozliczania kosztów eksploatacji podstawowej uzależniony został od rodzaju budownictwa i mediów, z jakich korzystają mieszkańcy. Koszty użytkowania terenów wspólnych tj. odśnieżania, konserwacji, oświetlenia osiedla rozliczane są w sposób analogiczny dla wszystkich mieszkańców, tj. w oparciu o m² powierzchni użytkowej lokalu i są nimi obciążani wszyscy mieszkańcy osiedla, w tym mieszkańcy segmentów. Świadek M. D. (3) wskazało ponadto, iż wszystkie budynki ulokowane w granicach osiedla, korzystają z przepompowi ścieków.

Ze względu na nieprzydatność dla rozstrzyganego sporu, Sąd pominął dowód z opinii biegłego dr M. W. z dnia 17 stycznia 2014 r. wraz z opinią uzupełniającą z dnia 16 czerwca 2014 r.

W ocenie Sądu, powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 24 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (dalej u.s.m.), właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Odpowiednie zastosowanie w takiej sytuacji znajdują przepisy art. 42 Prawa Spółdzielczego z dnia 16 września 1982 r. (dalej pr. spół.).

Mając zatem na uwadze również treść art. 2 ust. 2 u.s.m., z której wynika, że domem jednorodzinny w rozumieniu ustawy jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także jego zdanie drugie, że do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali, wskazane wyżej przepisy znajdują zastosowanie w niniejszej sprawie. Powodowie są bowiem właścicielami domów jednorodzinnych w rozumieniu u.s.m.

Zgodnie z treścią art. 42 § 2 pr. spół. uchwała sprzeczna z przepisami ustawy jest uchwałą nieważną, zaś uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Art. 42 § 6 pr. spół. wskazuje, że powództwo w przedmiocie uchylenia uchwały walnego zgromadzenia powinno być wytoczone w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia się

walnego zgromadzenia lub w terminie sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości o podjęciu uchwały, nie później jednak niż przed upływem roku, jeśli członek był nieobecny na walnym zgromadzeniu.

W ocenie Sądu, powództwo w przedmiocie Uchwały Walnego Zgromadzenia pozwanej Spółdzielni z dnia 25 czerwca 2008 r. wniesione zostało w ustawowym terminie, wobec powzięcia przez znaczącą część powodów informacji w dniu 22 grudnia 2008 r. i później oraz braku pouczenia powodów o przysługującym im uprawnieniu do zaskarżenia uchwał. Stosownie bowiem do treści art. 42 § 8 pr. spół. sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w § 6, jeżeli utrzymanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne. W przedmiotowej sprawie zdaniem Sądu zaistniały okoliczności uzasadniające zastosowanie przepisu tegoż artykułu. Nie bez znaczenia dla takiego przyjęcia pozostał fakt, iż stosownie do treści art. 42 § 9 pr. spół. w zw. z art. 24 u.s.m. orzeczenie sądu uchylające uchwałę walnego zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni, jej organów, a także względem właścicieli lokali, zatem i właścicieli domów jednorodzinnych.

Powodowie w niniejszej sprawie podnieśli zarzut braku zastosowania do nich Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem nabyli oni prawa własności do swoich domów przed wejściem w życie ustawy. Sąd zauważył jednak, że Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera przepisów intertemporalnych, wobec czego koniecznym w niniejszej sprawie było bezpośrednie stosowanie nowej ustawy. Stosownie do treści art. 316 § 1 k.p.c. Sąd rozstrzygając sprawę opiera się bowiem na przepisach prawa materialnego, obowiązujących w chwili wyrokowania. Stanowisko takie wyraził również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 grudnia 2005 r., wydanego w sprawie II CK 255/06.

Art. 4 ust. 4 u.s.m. wprowadza po stronie właścicieli lokali obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu kosztów, związanych z eksploatacją ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także 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 wykonywane powinny być przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni z wyłączeniem art. 5 ustawy. Uwzględniając treść przytoczonego już powyżej art. 2 ust. 2 u.s.m., przepis ów znajdzie zastosowanie również do właścicieli domów jednorodzinnych, jakimi są powodowie. W związku z powyższym, zdaniem Sądu, żądanie powodów w zakresie ustalenia, iż uchwała nr (...) z dnia 25 czerwca 2008 r. Walnego Zgromadzenia Członków pozwanej Spółdzielni w sprawie zatwierdzenia zmian w Statucie (...), w tym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w (...) nie obowiązuje każdorazowych właścicieli nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinными w zabudowie szeregowej położonych w W. przy ul. (...) ul. (...) podlegało oddaleniu. Nie ma bowiem podstaw, by powodowie nie partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnych, wchodzących w skład osiedla. Ponoszenie opłat związanych z eksploatacją dróg, chodników, terenów zielonych stanowi ich ustawowy obowiązek wynikający z ww. przepisów. Bez znaczenia pozostaje fakt, czy powodowie faktycznie korzystają z mienia Spółdzielni oddanego do wspólnego korzystania, czy tylko mają taką możliwość. Brak jest jednak podstaw aby uznać, że powodowie rzeczonyj możliwości nie wykorzystują. Z materiału dowodowego, zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika bowiem, że korzystają oni z dróg dojazdowych do swoich segmentów, osiedlowych chodników, placów zabaw oraz miejsc parkingowych, położonych na terenach przeznaczonych do korzystania zarówno przez mieszkańców domów wielorodzinnych jak i segmentów jednorodzinnych. Stacja trafo jak i przepompownia ścieków, wchodzące w skład osiedla również stanowią infrastrukturę konieczną do zamieszkiwania na rzeczonym osiedlu.

Jednocześnie Sąd stanął na stanowisku, iż uzależnianie wysokości opłat za eksploatację terenów wspólnych, ponoszonych przez mieszkańców osiedla od metrażu powierzchni użytkowej lokalu, stanowi pokrzywdzenie właścicieli domów jednorodzinnych, wchodzących w skład osiedla. Sąd nie znalazł bowiem uzasadnienia dla przyjęcia takiego podziału kosztów. W okresie poprzedzającym przyjęcie skarżonej regulacji koszty utrzymania nieruchomości wspólnych nie wzrosły. Nie nadano również dodatkowych uprawnień właścicielom domów jednorodzinnych. W ocenie Sądu, nie można uznać, iż powierzchnia użytkowa lokalu przekłada się na korzystanie z nieruchomości wspólnej w stopniu mniejszym lub większym. Sposób rozliczenia przyjęty przez pozwaną w całej stanowczości stanowi

przesunięcie kosztów utrzymania terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania na powodów i innych właścicieli domów jednorodzinnych. Brak jest bowiem podstaw, aby uzależniać koszty obsługi eksploatacyjnej nieruchomości, funduszy remontowych nieruchomości, wywozu nieczystości stałych, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, wywozu odpadów nietypowych od powierzchni lokalu poszczególnych mieszkańców, w sytuacji, gdy każdy z mieszkańców osiedla uprawniony jest w sposób identyczny do korzystania z terenów położonych w granicach osiedla. Uchwała taka, pomimo ewidentnego pokrzywdzenia powodów nie jest jednak nieważna. Nie można bowiem przypisać niezgodności z ustawą takiemu sposobowi rozliczenia kosztów. Jednakże w ocenie Sądu postanowienia § 1 ust. 1 i 6, § 2 ust. 1, § 3, § 6 ust. 3, § 8, § 9, § 10 ust. 4 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali usytuowanych na terenie osiedla (...) nie mogą się ostać, w związku z czym Sąd powództwo w zakresie uchylenia tych postanowień uwzględnił.

W ocenie Sądu również Uchwała Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z dnia 8 grudnia 2008 r. nie może być uznana za nieważną. Brak jest bowiem podstaw, które mogłyby stanowić jej niezgodność z przepisami ustawy. Podjęcie przedmiotowej uchwały było bowiem konsekwencją zmian w Statucie Spółdzielni oraz przyjęcia regulaminu, w którym określono sposób rozliczania kosztów pomiędzy poszczególnymi mieszkańcami osiedla. Mając zatem na uwadze, iż regulacje te nie zostały uznane przez Sąd za niezgodne z ustawą, na taką samą ocenę zasługuje rzezona uchwała, która stanowi jedynie kalkulację kosztów, wykonaną na podstawie przyjętego 25 czerwca 2008 r. regulaminu. Podział lokali na poszczególne grupy jest następstwem wprowadzenia w skarżonym regulaminie zapisu § 1 ust.11, który stanowi, że opłaty od poszczególnych grup użytkowników lokali położonych na osiedlu naliczane są wyłącznie w odniesieniu do kategorii nieruchomości, w których kosztach utrzymania i eksploatacji dana grupa użytkowników zobowiązana jest partycypować. Uchwała Rady Nadzorczej stanowi zatem jedynie akt wykonawczy dla ww. zapisów regulaminu, które mają charakter abstrakcyjny. W związku z powyższym, Sąd oddalił powództwo w zakresie żądania powodów o stwierdzenie nieważności Uchwały Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni.

Na uwzględnienie w ocenie Sądu nie zasługiwało powództwo w zakresie dotyczącym § 4, § 5, § 7, § 10 ust. 5 Regulaminu oraz zmian § 4 oraz § 26 ust. 3 Statutu pozwanej Spółdzielni.

Sąd nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności, jak i do uchylenia postanowień § 1 ust. 5 Regulaminu, gdyż zapis ten stanowi powtórzenie ustawowego przepisu art. 6 ust. 1 u.s.m.

Za bezzasadny Sąd uznał także zarzut dotyczący § 4 i § 5 Regulaminu, które dotyczą rozliczania się ze Spółdzielnią kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków. Oczywiście jest, że powodowie powinni ponosić koszty związane z pobieraniem wody i odprowadzaniem ścieków. Są to bowiem koszty, związane z eksploatacją należących do nich nieruchomości. Zapisy Regulaminu dotyczą tylko tych właścicieli domów jednorodzinnych, którzy korzystają z ww. usług za pośrednictwem Spółdzielni. Spółdzielnia jako pośrednik pomiędzy dostawcą wody, z którym część mieszkańców domów jednorodzinnych nie ma podpisanych umów, a tymi mieszkańcami, ma prawo pobierać stosowną opłatę z tytułu zużytej przez nich wody.

W związku z wyjaśnieniami złożonymi w toku postępowania przez stronę pozwaną oraz treścią § 1 ust.11 Regulaminu, Sąd nie dopatrył się okoliczności, które uzasadniałyby stwierdzenie nieważności lub uchylenie § 7 Regulaminu. Koszty telewizji kablowej i konserwacji jej infrastruktury obciążają bowiem jedynie jej użytkowników, tj. mieszkańców budynków wielorodzinnych, a nie tak jak podnosili powodowie, wszystkich mieszkańców osiedla.

Oddaleniu podlegało także żądanie powodów w zakresie zmian wprowadzonych w Statucie Spółdzielni. Zmiana art. 26 ust. 3 Statutu była konieczna celem wprowadzenia skarżonego Regulaminu opłat. Wprowadzenie takiego regulaminu jest zgodne z ustawą, ponieważ pozwala w sposób konkretny wyliczyć opłaty, jakie należne są od każdego z mieszkańców osiedla, a ponadto nie godzą w interes spółdzielni ani mieszkańców. Również zmiana dokonana w art. 4 Statutu nie spełniała przesłanek, które uzasadniałyby stwierdzenie jej nieważności lub uchylenie. W tym miejscu Sąd odwołał się do rozważań dotyczących art. 2 ust.2 u.s.m., dokonanych na początku rozważań prawnych niniejszego uzasadnienia, z których wynika, iż przepisy dotyczące lokali należy stosować również do domów jednorodzinnych. W

ocenie Sądu, statutowy zapis miał być odpowiednikiem ustawowego zapisu. Ponadto Sąd wskazał, że stosownie do treści art. 4 ust. 4 u.s.m. powodowie, bez względu na treść przedmiotowego statutu, zobowiązani są do ponoszenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w związku z czym, ich sytuacja w stosunku do Spółdzielni nie uległa zmianie.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Oceniając, iż powodowie wygrali niniejszą sprawę w połowie, Sąd postanowił znieść koszty postępowania między stronami.

Od powyższego orzeczenia apelację wniosły obie strony.

Pozwana spółdzielnia zaskarżyła wyrok w części tj. w odniesieniu do punktów 1 i 3 sentencji i zarzucając mu:

1. naruszenie norm prawa materialnego, a w tym:

a. art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej jako „u.s.m.”) w zw. z art. 2 ust. 3 u.s.m. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na nieuwzględnieniu faktu, iż przedmiotowy przepis wymaga, aby zasady uiszczania opłat eksploatacyjnych odnośnie tej samej nieruchomości były jednolite dla wszystkich mieszkańców osiedla, a także dopuszcza w granicach jego zastosowania do swobodnego doboru kryterium rozdziału kosztów z tytułu/datków poniesionych na tzw. tereny wspólne, podczas gdy Sąd I instancji przyjął, iż jednolite dla całego osiedla (...) i powszechnie stosowane zasady rozdziału kosztów - rzekomo - prowadzą do pokrzywdzenia właścicieli domów jednorodzinnych;

b. art. 42 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (dalej jako „Prawo Spółdzielcze”) w zw. z art. 24 u.s.m. poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji prawidłowe uznanie, że uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano- mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 25 czerwca 2008 r. w zakresie zmiany § 26 ust. 3 Statutu oraz uchwalenia postanowień § 1 ust. 1 i 6, § 2 ust. 1, § 3, § 6 ust. § 9, § 10 ust. 4 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali usytuowanych na terenie osiedla (...), a mianowicie uzależnienie jakości opłat za eksploatację tzw. „terenów wspólnych”, ponoszonych przez mieszkańców osiedla od metrażu powierzchni użytkowej lokalu, stanowi pokrzywdzenie właścicieli domów jednorodzinnych, tj. że ww. uchwała miała na celu pokrzywdzenie właścicieli domów jednorodzinnych wchodzących w skład osiedla, użytkowej lokalu dla wszystkich mieszkańców osiedla, kiedy taki sposób rozliczeń:

(i) stanowi normalny i powszechnie przyjęty sposób rozliczania opłat eksploatacyjnych w skali całego kraju, a tym samym zdaniem strony pozwanej nie można dojść do przekonania, iż zamiarem uchwalenia ww. uchwały było pokrzywdzenie właścicieli domów jednorodzinnych, a także

(ii) nie spowodowało zmniejszenia (zmiany) pozycji właścicieli domów jednorodzinnych, jak również pogorszenia ich sytuacji osobistej, czy też odebrania przysługującym im praw lub zwiększenia obowiązków, którymi nie zostali obciążeni pozostali właściciele lokali w ramach osiedla (...) (zarówno członków jak i nie członków Spółdzielni), gdyż wszyscy właściciele lokali (w tym także domów jednorodzinnych) zobowiązaniu są do uiszczania opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z tzw. terenów wspólnych oraz uprawnieni do korzystania z tych terenów w takim samym zakresie, wynikającym z przepisów prawa tj. art. 4 u.s.m. - a tym samym nie doszło do zróżnicowania sytuacji prawnej oraz faktycznej „jednych” mieszkańców osiedla względem „drugich” tj. pokrzywdzenia.

2. naruszenie norm prawa procesowego, a w tym:

a. naruszenie art. 278 k.p.c. - poprzez samodzielne dokonanie przez Sąd I instancji oceny okoliczności, wymagających wiadomości specjalnych, dotyczących zasadności obciążania powodów od metrażu powierzchni użytkowej lokalu i arbitralne przyjęcie, że brak jest podstaw do uzależniania kosztów eksploatacyjnych od takiego sposobu rozdziału

kosztów. W niniejszej sprawie zastosowanie znajdują zasady ekonomii i finansów w oparciu o prawidłowy zarządu nieruchomościami - rozliczanie kosztów eksploatacyjnych - w odniesieniu do których Sąd dokonuje samodzielnej oceny - pomimo, że bezspornie nie posiada kompetencji (wiadomości specjalnych) z dziedziny ekonomii, księgowości oraz zarządu nieruchomościami - a więc kwestii wymagającej wiedzy fachowej i stosownych uprawnień. Taką wiedzę posiada jedynie wykwalifikowany i posiadający stosowne uprawnienia biegły, w którego rolę - z naruszeniem art. 278 § 1 k.p.c. - wcielił się Sąd,

b. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. - poprzez (i) niewskazanie w ramach wyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia przyczyn uznania uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 25 czerwca 2008 r. w zakresie zmiany § 26 ust. 3 Statutu oraz uchwalenia postanowień § 1 ust. 1 i 6, § 2 ust. 1, § 3, § 6 ust. 3, § 8, § 9, § 10 ust. 4 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali usytuowanych na terenie osiedla (...) za prowadzącą do pokrzywdzenia właścicieli domów jednorodzinnych i tym samym pominięcie motywów zastosowania art. 42 § 3 Prawa Spółdzielczego oraz niewskazanie, w części faktycznej uzasadnienia, na jakiej podstawie faktycznej uznano, że ww. uchwała prowadzi do pokrzywdzenia właścicieli domów jednorodzinnych, a także (ii) zaistnienie sprzeczności pomiędzy sentencją wyroku Sądu I instancji a jego uzasadnieniem w zakresie uchylenia § 26 ust. 3 Statutu w brzmieniu zmienionym ww. uchwałą, podczas gdy z uzasadnienia skarżonego wyroku wynika, iż Sąd I instancji oddalił żądanie powodów w tym naruszenie art. 233 § 2 k.p.c., polegające na nielogicznej i niezgodnej z zasadami doświadczenia życiowego ocenie materiału dowodowego, tj. opinii biegłego dr M. W. z dnia 17 stycznia 2014 r. wraz z opinią uzupełniającą z dnia 16 czerwca 2014 r. poprzez przyjęcie, że jest ona nieprzydatna dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu, podczas gdy opinia ta w sposób spójny i logiczny uzupełnia zgromadzony w niniejszej sprawie, uzasadniający przyjęcie rozdziału kosztów na podstawie metrażu powierzchni użytkowej lokalu oraz stanowi niezbędny element, będący podstawą rozstrzygnięcia niniejszego sporu w zakresie ustalenia okoliczności, wymagających wiadomości specjalnych, dotyczących zasadności obciążania powodów od metrażu powierzchni użytkowej lokalu - co doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych, a mianowicie, że nastąpił znaczący wzrost naliczanych opłat u właścicieli segmentów jednorodzinnych zaś duży spadek wysokości opłat u lokatorów małych mieszkań położonych w budynkach wielorodzinnych.

c. naruszenie art. 227 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszym postępowaniu, w tym także polegającej na nielogicznej i niezgodnej z zasadami doświadczenia życiowego ocenie dowodów, a w szczególności poprzez wydanie wyroku bez rozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny twierdzeń przedstawianych przez pozwanego, a potwierdzonych przez przeprowadzone dowody w niniejszej sprawie w szczególności opinii biegłego dr M. W., podczas gdy przedmiotowe naruszenie doprowadziło do przyjęcia błędnych ustaleń faktycznych, a mianowicie, że nastąpił znaczący wzrost naliczanych opłat u właścicieli segmentów jednorodzinnych zaś duży spadek wysokości opłat u lokatorów małych mieszkań położonych w budynkach wielorodzinnych, a także, że zaskarżona przez powodów uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni nie wprowadzała rozdziału kosztów mających na celu pokrzywdzenie jednej grupy mieszkańców względem drugiej, gdyż przyjęcie rozliczania opłat eksploatacyjnych na podstawie metrażu powierzchni użytkowej stanowi normalny i powszechnie przyjęty sposób rozliczania opłat eksploatacyjnych w skali całego kraju.

3. błędne ustalenia faktyczne poprzez: błędne przyjęcie, iż:

a. nastąpił znaczący wzrost naliczanych opłat u właścicieli segmentów jednorodzinnych zaś powyższy spadek wysokości opłat u lokatorów małych mieszkań położonych w budynkach jednorodzinnych,

b. a także, że zaskarżona przez powodów uchwała Walnego Zgromadzenia „Spółdzielni” wprowadzała rozdział kosztów, mający na celu pokrzywdzenie jednej grupy mieszkańców względem drugiej, gdyż przyjęcie rozliczania

opłat eksploatacyjnych na podstawie metrażu powierzchni użytkowej lokali stanowi normalny i powszechnie przyjęty sposób rozliczania opłat eksploatacyjnych w skali całego kram, a także dotyczy wszystkich mieszkańców osiedla.

Z uwagi na powyższe pozwana spółdzielnia wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości tj. także w odniesieniu I punktu 1. sentencji wyroku oraz rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu, ewentualnie, w razie nieuwzględnienia powyższego wniosku o uchylenie w zaskarżonej części skarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy przez I instancji. Wniosła także o zasądzenie od strony powodowej zwrotu kosztów procesu, a w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Powodowie ad. 1 -22 i interwenienci uboczni ad. 1-6 zaskarżyli wyrok w zakresie pkt 2) i 3) i wniesli o:

1. uchylenie przez Sąd drugiej instancji - Sąd Apelacyjny w Warszawie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie w tym zakresie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania;
2. zmianę przez Sąd drugiej instancji - Sąd Apelacyjny w Warszawie, zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie zgodnie z żądaniem powództwa sformułowanymi przez powodów przed Sądem pierwszej instancji;
3. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy, to jest art. 58 k.c. § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji w zaskarżonym zakresie oddalenie powództwa w związku z brakiem przesłanek (w postaci sprzeczności z prawem) stwierdzenia nieważności zaskarżonych aktów pozwanej, gdy tymczasem zgodnie z dyspozycją art. 58 § 2 k.c. pozostają one nieważne ex lege ze względu na swą sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, której przesłanki zostały przez Sąd pierwszej instancji ustalone – a w konsekwencji nierozpoznanie istoty sprawy w zaskarżonym zakresie, poprzez nierozpoznanie wniosków powodów o stwierdzenie nieważności, jako sprzecznych z zasadami współżycia społecznego, zaskarżonych aktów pozwanej co skutkowało oddaleniem powództwa w przedmiotowym zakresie.
2. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych w sprawie z treścią zebranego materiału dowodowego, to jest uznanie, że z treści § 1 ust. 11 „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w (...) wynika, że koszt telewizji kablowej oraz konserwacji infrastruktury tejże telewizji obciąża jedynie jej użytkowników, nie zaś wszystkich mieszkańców, gdy tymczasem z dowodu z dokumentu Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w (...) taki wniosek nie wynika, zaś treść § 1 ust 11 tegoż regulaminu odnosi się do kategorii nieruchomości, w których kosztach utrzymania i eksploatacji dana grupa użytkowników lokali w osiedlu zobowiązana jest partycypować. W konsekwencji ww. naruszenia Sąd pierwszej instancji niezasadnie oddalił wniosek o stwierdzenie nieważności, względnie uchylenie, § 7 ww. Regulaminu;
3. mające wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów wyrażające się w tym, iż Sąd pierwszej instancji przyjął, że § 7 „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w (...) prowadzi do obciążenia kosztami telewizji kablowej oraz konserwacji infrastruktury tejże telewizji tylko jej użytkowników, gdy tymczasem z § 7 ust 2 ww. Regulaminu stanowiącym, że „w przypadku, gdy użytkownik nie korzysta z osiedlowej telewizji kablowej, pokrywa tylko koszty konserwacji sieci TV Kablowej bez abonamentu”, wynika, że osoby nie korzystające z osiedlowej telewizji kablowej mają być zobowiązane do uczestniczenia w kosztach konserwacji infrastruktury tej telewizji, mimo, że z niej nie korzystają;

4. naruszenie art. 42 § 2 u.s.m. w zw. z art. 6 ust. 1 oraz 16 ust. 1 i art. 2 pkt 4) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, poprzez niezastosowanie się do dyspozycji art. 42 § 2 u.s.m. czego przejawem było brak stwierdzenia nieważności § 4 i 5 „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w (...)”, gdy tymczasem pozostawały one sprzeczne z ww. przepisami Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;

5. nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie objętego powództwem wniosku o stwierdzenie nieważności Uchwały Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z dnia 2 grudnia 2008 r. nr (...), polegające na powołaniu się na rzekomo wyłącznie wykonawczy charakter ww. Uchwały, przy nieuwzględnieniu, iż w sytuacji wynikającej z art. 58 § 2 k.c. nieważności ex lege w zw. ze sprzecznością z zasadami współżycia społecznego zaskarżonych zapisów „Statutu Spółdzielni (...)” i „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w (...)” akty wydane na podstawie nieważnych postanowień dzielą ich los.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powodów, interwencji ubocznych i pozwanego są zasadne w niewielkiej części.

Niezasadne są zarzuty apelacji obu stron, dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I KKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V KKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189). Jeżeli zatem z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Powodowie zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. odnoszą do uznania przez Sąd Okręgowy, że paragraf 7 Regulaminu prowadzi do obciążenia kosztami telewizji kablowej oraz konserwacji infrastruktury tejże telewizji tylko jej użytkowników. Pozwany zarzut naruszenia omawianego przepisu odnosi natomiast do uznania przez Sąd, że zaskarżona uchwała wprowadza rozdział kosztów, mający na celu pokrzywdzenie jednej grupy mieszkańców względem drugiej. Wskazać należy, że ocena taka nie należy do sfery ustaleń faktycznych, ale oceny prawnej, zatem podważeniu stanowiska Sądu I instancji w tej kwestii nie może służyć zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Niezasadne są zarzuty apelacji pozwanego naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. Zasadnie Sąd Okręgowy wskazał, że opinia biegłego M. W. była nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sporu. Dowód z opinii biegłego został dopuszczony na okoliczność weryfikacji prawidłowości wykonanej przez pozwaną kalkulacji stawki opłat z tytułu eksploatacji podstawowej, wskazanej w uchwale Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 2 grudnia 2008 r. Biegły zatem miał ustalić prawidłowość kalkulacji w oparciu o przyjęte przez spółdzielnię zasady, natomiast spór w niniejszej sprawie ogniskował się wokół prawidłowości przyjętych zasad rozdziału kosztów. Ustalenie, czy przyjęty sposób rozdziału kosztów jest sprzeczny z dobrymi obyczajami albo ma na celu pokrzywdzenie części członków spółdzielni należy do subsumpcji ustaleń faktycznych do normy prawnej i nie wymaga wiadomości specjalnych z zakresu ekonomii i księgowości. Nie ma zatem racji strona pozwana, że dokonanie oceny zasadności przyjętego sposobu rozdziału kosztów wymagało przez Sąd dopuszczenia dowodu z opinii biegłego.

Niezasadny jest także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Powszechnie w orzecznictwie przyjmuje się, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, tj. jedynie wtedy, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10.01.2013 r., III APa 63/12,

LEX nr 1254543, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24.01.2013 r., I ACa 1075/12, LEX nr 1267341). Nawet naruszenie przez sąd orzekający przepisu art. 328 § 2 k.p.c. i sporządzenie uzasadnienia nie w pełni odpowiadającego wymaganiom, jakie stawia wymieniony przepis, może stanowić skuteczną podstawę zaskarżenia wyroku i skutkować jego uchyleniem, tylko wtedy, gdy skutek uchybienia konkretnym wymaganiom zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej.

W sprawie niniejszej takie wyjątkowe okoliczności nie wystąpiły. Postawiony zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. był tylko trafny w zakresie, w jakim zachodzi sprzeczność pomiędzy sentencją wyroku Sądu I instancji a jego uzasadnieniem co do uchylenia § 26 ust. 3 Statutu w brzemieniu zmienionym zaskarżoną uchwałą, podczas gdy z uzasadnienia wyroku wynika, że Sąd Okręgowy oddalił żądanie powodów w tym zakresie. Uzasadnia to zmianę wyroku w zakresie wnioskowanym w apelacji przez pozwanego, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego niezasadny jest zarzut apelacji powodów i interwenientów ubocznych w zakresie naruszenia art. 58 § 2 k.c., zasadne są natomiast zarzuty apelacji pozwanego w zakresie naruszenia art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 2 ust. 3 u.s.m. oraz art. 42 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze w zw. z art. 24 u.s.m. Zarzuty te z uwagi na ich wzajemną relację zostaną omówione łącznie.

Podstawę prawną obowiązku ponoszenia przez powodów kosztów związanych z eksploatacją ich lokali stanowi przepis art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), zgodnie z którym 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 myśl którego osoby nie będące członkami nie są obciążane działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.

Z punktu widzenia problematyki niniejszej sprawy, znaczenie ma również przepis art. 6 ust. 3 ww. ustawy, stosownie do którego spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Niezasadne są zatem te zarzuty powodów, które kwestionują ich obowiązki wynikające wprost z tego przepisu.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje pojęć „koszty eksploatacji” czy „kosztów utrzymania nieruchomości”, ani też ich szczegółowo nie rozróżnia, jednakże oczywistym jest, że chodzi w nich o koszty związane bezpośrednio z nieruchomością i szeroko pojętym jej utrzymaniem, czy konserwacją. Odwołując się do zasady samodzielności finansowej spółdzielni, uznać trzeba, że w skład ww. rodzajów kosztów wchodzi zarówno wszystkie koszty usług dostarczanych do nieruchomości (tj. dostawy wody, energii, gazu, odbiór ścieków, oczyszczania itp.), jak i koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów (wraz z kosztami prowadzenia stosownej dokumentacji i kosztami administracyjnymi, podatkami czy opłatami) oraz koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych, położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów, chodników itp., a także podatek od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie oraz koszty zarządzania nieruchomością.

Niezasadny jest przy tym zarzut powodów, że na terenie osiedla nie znajdują się żadne nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez właścicieli domów jednorodzinnych. Do nieruchomości wspólnie wykorzystywanych służą niewątpliwie drogi osiedlowe, chodniki, miejsca parkingowe, tereny zielone, wejścia i wyjścia z osiedla, grunt pod infrastrukturą, obsługującą całe osiedle, np. pod przepompownią ścieków. Podkreślić przy tym należy, że partycypacja przez powodów w kosztach utrzymania tych nieruchomości nie jest uzależniona od faktycznego korzystania z gruntów, stanowiących nieruchomości wspólne, wystarczy bowiem sama możliwość korzystania z nich.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie narzucają spółdzielniom mieszkaniowym konkretnego mechanizmu ustalania wysokości tych opłat. Niewątpliwie powinny one odnosić się do rzeczywistych wydatków spółdzielni, związanych z mieniem spółdzielni, z którego korzystają właściciele domów jednorodzinnych, niebędący członkami spółdzielni, np. w poprzednim okresie obrachunkowym, a ustalenie tych wydatków powinno być możliwe także w oparciu o ewidencję, którą obecnie spółdzielnia ma obowiązek prowadzić zgodnie z art. 4 ust. 4¹ cyt. ustawy. Przyjęte kryteria powinny odwoływać się do faktycznego zakresu korzystania z mienia spółdzielni (np. do ilości osób zamieszkujących budynek, zużycia określonych mediów, niekiedy metrażu budynku), przy czym należy zdawać sobie sprawę, że w przypadku określonych wydatków wyliczenie ich wysokości z istoty rzeczy będzie mieć charakter szacunkowy i przybliżony.

Jednym z mechanizmów ustalania wysokości opłat jest ustalenie ich w odniesieniu do m² powierzchni użytkowej lokalu. Jest to bardzo często stosowane kryterium zarówno we wspólnotach mieszkaniowych, jak i w spółdzielniach mieszkaniowych. Przyjęcie takiego wyróżnika jest dopuszczalne w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mieści się w granicach kompetencji przyznanych spółdzielni przez ustawę i jest dopuszczalne w granicach prawa. Brak uzasadnienia dla twierdzenia, że zasada ta sama w sobie sprzeczna jest z zasadami współżycia społecznego, zwłaszcza w sytuacji, gdy stosowana jest jednolicie wobec wszystkich mieszkańców osiedla, zarówno członków spółdzielni jak i właścicieli domów jednorodzinnych. Dodatkowo wskazać należy, że zgodnie z zaskarżoną uchwałą Spółdzielnia koszty eksploatacyjne dzieli według różnych kryteriów, które są najlepiej dostosowane do poszczególnych kosztów i tak: koszty zużycia wody są dzielone według wskazań wodomierzy, koszty wywozu nieczystości według liczby osób zamieszkujących dany lokal, koszty utrzymania sieci telewizyjnej kablowej są dzielone według zasady na lokal.

Podkreślić należy, że Spółdzielnia mieszkaniowa ma co do zasady prawo wybrać dany system rozliczania konkretnego rodzaju kosztów, jeżeli przepis prawa nie nakazuje stosowania konkretnego systemu dla danego kosztu (np. według metrażu czy ilości osób zamieszkujących w lokalu), o ile nie będzie różnicowała tego systemu w stosunku do podmiotów, posiadających odmienne prawo do lokalu. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwala przyjąć, iż ustalone w zaskarżonej uchwale stawki i sposób rozdziału kosztów doprowadziły do tego, że spółdzielnia odniosła korzyść majątkową kosztem swoich członków lub właścicieli domów jednorodzinnych. Niezależnie bowiem od przyjętego wyróżnika rozdziału kosztów mieszkańcy osiedla partycypują jedynie w rzeczywistości ponoszonych przez spółdzielnię kosztach, związanych z terenami wspólnymi. Uchwała nie spowodowała także pogorszenia sytuacji właścicieli domów jednorodzinnych względem pozostałych mieszkańców osiedla, czy też zwiększenia bądź nałożenia na nich dodatkowych obciążeń, przy jednoczesnym nie obciążaniu wszystkich mieszkańców.

Bardzo istotne w sprawie jest to, że zaskarżona uchwała Walnego Zgromadzenia ustala ogólne zasady ponoszenia kosztów, natomiast nie przesądza, jakimi konkretnie kosztami są obciążani poszczególni mieszkańcy. Ogólne zastosowane w niej zasady są zgodne z zasadami współżycia społecznego i w żaden sposób nie prowadzą do pokrzywdzenia jednych mieszkańców wobec drugich. Tym bardziej, że wentylem bezpieczeństwa, aby poszczególni mieszkańcy nie zostali obciążeni niezasadnymi kosztami jest ust. 11 par. 1 Regulaminu, zgodnie z którym koszty eksploatacji i utrzymania, obciążające poszczególne grupy użytkowników lokali w Osiedlu, określone w § 26 ust. 1-4 Statutu, naliczane są wyłącznie w odniesieniu do kategorii nieruchomości, w których kosztach utrzymania i eksploatacji dana grupa użytkowników lokali w Osiedlu obowiązana jest partycypować. Także uchwała Rady Nadzorczej wprowadza m.in. ogólne unormowania, dotyczące zwłaszcza wysokości zaliczek i nie można wskazać, z jakimi przepisami prawa bądź zasadami współżycia społecznego jest sprzeczna.

Wskazać przy tym należy, że przepis art. 5 k.c., a także art. 58 § 2 k.c. będąc normą ogólną nie precyzuje co należy rozumieć przez zasady współżycia społecznego. W doktrynie i orzecznictwie zgodnie podkreśla się, że przy przyjmowaniu nadużycia prawa konieczne jest zachowanie szczególnej ostrożności. W praktyce winno to następować w sytuacjach wyjątkowych. Należy przy tym mieć na względzie dwie zasadnicze okoliczności, a mianowicie, że domniemywa się, iż osoba korzystająca ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego oraz że odwołanie się zwłaszcza ogólnikowo do klauzul generalnych przewidzianych w art. 5 k.c. i 58 § 2 k.c. nie

może podważać pośrednio mocy obowiązujących przepisów prawnych. Taka praktyka - jak podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie - mogłaby bowiem prowadzić do naruszenia zasady praworządności w demokratycznym państwie prawnym (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27.6.2001 r. II CKN 604/00, OSNC 2002, z. 3, poz. 32). Zastosowanie art. 5 k.c. - jak podkreślił Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu - wymaga więc wszechstronnej oceny całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym. W innym z orzeczeń Sąd Najwyższy podkreślił, że nie można powoływać się ogólnie na - z natury rzeczy - nieokreślone zasady współżycia, lecz należy konkretnie wskazać, jaka z przyjętych w społeczeństwie zasad współżycia społecznego doznałaby naruszenia w konkretnej sytuacji (wyrok z dnia 14.10.1998 r. II CKN 928/97, OSN 1999, z.4, poz. 75). Stanowisko to spotkało się z aprobatą w piśmiennictwie.

Apelacja powodów i interwenientów nie ma wskazanych wyżej reguł na uwadze. Apelujący ogólnikowo powołali się na sprzeczność uchwał z art. 58 § 2 k.c., nie wskazując jednak konkretnie, jaka z przyjętych w społeczeństwie zasad współżycia społecznego uległaby naruszeniu w wyniku skarżonych uchwał.

Mając powyższe na uwadze zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy zasadnie uznał, że zaskarżone uchwały nie mogą być uznane za nieważne. Przyjęcie natomiast, że uchwała nr (...) stanowi pokrzywdzenie właścicieli domów jednorodzinnych, wchodzących w skład osiedla, nie jest zasadne i oznacza błędną wykładnię art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 42 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze. Podkreślić przy tym należy, że niewątpliwie na bazie ustalonych w uchwałach zasad może powstać między stronami spór co do wysokości opłat, żądanych od poszczególnych mieszkańców. W razie sporu sądowego prawidłowość ustalenia wysokości tych opłat może być weryfikowana dowodem z opinii biegłego odpowiedniej specjalności. Taka szczegółowa weryfikacja konkretnych kosztów, obciążających poszczególnych mieszkańców osiedla powinna zdaniem Sądu nastąpić w sprawie o zapłatę bądź o ustalenie, nie zaś w sprawie o uchylenie czy też stwierdzenie nieważności uchwał, które dotyczą zasad rozdziału kosztów, nie zaś wyliczenia i obciążenia konkretnymi kosztami. W ocenie Sądu Apelacyjnego Spółdzielnia bądź biegły powinien w sposób jednoznaczny wyliczyć mienie Spółdzielni, z którego korzysta powód (grupa osób w analogicznej sytuacji), określając zarazem sposób korzystania oraz to, czy jest to sposób korzystania wyłączny dla określonej grupy osób, porównywalny z wszystkimi osobami, czy też istotnie mniejszy lub większy (z jakich przyczyn). Następnie, w oparciu o prowadzone ewidencje, plany i rachunkowość Spółdzielni powinna rozliczać takie wydatki i prognozować ich wysokość w latach następnych. Takie wyliczenia nie są możliwe w sprawie o uchylenie uchwały, która jak już wskazano dotyczy wyłącznie zasad rozdziału kosztów.

Jedyne zasady, które Sąd Apelacyjny uznał za nieprawidłowe to te zawarte w par. 6 ust. 3 regulaminu, zgodnie z którym koszty wywozu odpadów nietypowych, nie ujętych w umowie z firmą realizującą wywóz i utylizację odpadów komunalnych, zaliczane są w ciężar eksploatacji nieruchomości i rozliczane w stosunku do m² p.u.l. Wskazać należy, że za wywóz odpadów nietypowych powinien odpowiadać ten, na skutek działań którego dochodzi do wywozu, nie są to niewątpliwie koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej. Niesłuszny jest także zapis par. 7 ust. 2 regulaminu, zgodnie z którym w przypadku gdy użytkownik lokalu nie korzysta z osiedlowej telewizji kablowej pokrywa tylko koszty konserwacji sieci TV kablowej bez abonamentu. Z zapisu tego wprost wynika, że kosztami konserwacji sieci TV kablowej może być obciążony każdy użytkownik lokalu, także ten, który tak jak powodowie nie korzysta z osiedlowej telewizji kablowej. Nie ma przy tym znaczenia fakt, iż właściciele segmentów nie byli nigdy obciążani przez spółdzielnię kosztami telewizji czy domofonów. Zapis, który daje możliwość obciążania kosztami telewizji kablowej osób z niej niekorzystających zdaniem Sądu Apelacyjnego nie może się ostać.

Oddaleniu natomiast podlegało żądanie powodów uchylenia uchwały w zakresie zmian wprowadzonych w statucie spółdzielni. W paragrafie 26 ust. 3 statutu wkreślono słowa: „ustalonych proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokalu, liczby osób zamieszkujących w danym lokalu, zasady po równo na każdy lokal, wielkości działki związanej z lokalem lub według innych jeszcze kryteriów przyjętych w uchwałach rady nadzorczej”, a w to miejsce wpisano słowa: „na zasadach określonych w Regulaminie opłat”. Zmiana wskazanego artykułu była konieczna, aby wprowadzić Regulamin opłat. Wprowadzenie takiego regulaminu jest zgodne z ustawą, nowe brzmienie ust. 3 paragrafu 26 statutu w żaden sposób nie godzi w interes spółdzielni ani mieszkańców, a zapisy regulaminu

pozwalają w szczególowy sposób wyliczyć opłaty, jakie są należne od każdego z mieszkańców osiedla. Uzasadniało to zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa w zakresie uchylenia ewentualnie stwierdzenia nieważności wskazanego zapisu statutu.

Niezasadne są zarzuty apelacji powodów i interwenientów ubocznych, dotyczące naruszenia art. 42 ust. 2 u.s.m. w zw. z art. 6 ust. 1, art. 16 ust. 1 i art. 2 pkt 4 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Niewątpliwie spółdzielnia nie posiada koncesji w rozumieniu art. 16 ust. 1 wskazanej ustawy, albowiem nie jest przedsiębiorcą wodno-kanalizacyjnym. Spółdzielnia jako ustawowy zarządca osiedla zawarła umowę z takim uprawnionym przedsiębiorstwem w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków i rozlicza na tej podstawie z wody, zużytej przez mieszkańców osiedla. Spółdzielnia pozostaje w tym zakresie pośrednikiem w dostawie wody i odprowadzeniu ścieków pomiędzy MPWiK oraz mieszkańcami osiedla, którzy nie mają podpisanych indywidualnych umów z przedsiębiorstwem wodno-kanalizacyjnym. Skoro jednakże mieszkańcy osiedla zużywają wodę to zobowiązani są do wnoszenia w tym zakresie opłat, a kwestia rozliczania tych należności zależna jest od wskazań poszczególnych indywidualnych liczników poboru wody. Odpowiada to przepisom prawa oraz zawartych umów z MPWiK.

Mając powyższe rozważania na uwadze Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżone orzeczenie jak w punkcie pierwszym wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., oddalając obie apelacje w pozostałym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., uznając że pozwany uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania.