

Sygn. akt VII AGa 798/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 sierpnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy i Własności Intelektualnej w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SA Tomasz Wojciechowski

Sędziowie: SA Jolanta de Heij-Kaplińska (spr.)

SA Dorota Wybraniec

Protokolant: Błażej Mokrski

po rozpoznaniu w dniu 5 sierpnia 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko (...) Spółdzielni (...) w W. o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 czerwca 2019 r., sygn. akt XX GC 1156/14

I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo w ten sposób, że:

a) **w punkcie pierwszym oddala powództwo ponad kwotę 94 084,50 zł (dziewięćdziesiąt cztery tysiące osiemdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt groszy) oraz odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 94 084,50 zł (dziewięćdziesiąt cztery tysiące osiemdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt groszy) od dnia 12 października 2014 roku do dnia 19 czerwca 2019 roku,**

b) **w punkcie drugim zasądza od (...) Spółdzielni (...) w W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 9 645,88 zł (dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści pięć złotych osiemdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,**

c) **w punkcie trzecim nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie od (...) Spółdzielni (...) w W. kwotę 2 665,35 zł (dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt pięć złotych trzydzieści pięć groszy) a od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 521,72 zł (pięćset dwadzieścia jeden złotych siedemdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;**

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od (...) Spółdzielni (...) w W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 1 803,22 zł (tysiąc osiemset trzy złote dwadzieścia dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Jolanta de Heij-Kaplińska Tomasz Wojciechowski Dorota Wybraniec

UZASADNIENIE

Pozwem w postępowaniu upominawczym z dnia 13 października 2014 r. powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego "Społem" (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. kwoty 112 497,91 zł i odsetek ustawowych od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu, kosztów procesu według norm przepisanych, kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając żądanie powód wskazał, że pozwanemu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. od 1995 r. Pozwany jest członkiem tej Spółdzielni. Obowiązany jest do ponoszenia opłat za eksploatację i utrzymanie lokalu oraz użytkowanie wieczyste udziału w gruncie. Wpłaty dokonywane było nieregularnie i w wysokości niższej. Zaległość czynszu wynosiła 94 084,50 zł od 1 października 2011 r. do 3 września 2014 r., odsetki 18 413,41 zł.

W dniu 20 października 2014 r. Sąd Okręgowy uwzględniając żądanie z pozwu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Od powyższego nakazu w dniu 10 listopada 2014 r. pozwany złożył sprzeciw, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o oddalenie powództwa, zasądzenie kosztów procesu, kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu nie kwestionował członkostwa w Spółdzielni i prawa do lokalu oraz obowiązku zapłaty opłat eksploatacyjnych, ale ich wysokość i fakt wykazania wysokości zobowiązania objętego pozwem stosownymi dokumentami. Powód posiłkował się fakturami VAT, które nie kreują zobowiązania. Przedstawił uchwałę Zarządu o wysokości opłat, ale statut powodowej Spółdzielni upoważniał do regulowania wysokości opłat eksploatacyjnych uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni. Pozwany kwestionował zasadność podwyżki czynszu za m² z 0,32 zł do 2,75 zł, termin wymagalności roszczenia, brak powiadomienia o podwyżce, zasadność obciążania opłatami za użytkowanie wieczyste udziału w gruncie.

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym zasądził od pozwanej (...) (...) Spółdzielnia (...) w W. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 112 497,91 zł (sto dwanaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych 91/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 października 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, orzekając w punkcie drugim o kosztach procesu przez zasądzenie od pozwanej (...) (...) Spółdzielnia (...) w W. na rzecz powódki Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. kwoty 12 259 zł (dwanaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych) i w punkcie trzecim nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - kasa Sądu Okręgowego w Warszawie od pozwanej (...) (...) Spółdzielnia (...) w W. kwotę 3 187,07 zł (trzy tysiące sto osiemdziesiąt jeden złotych 7/100) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Powyższy wyrok został wydany na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Działka nr (...) położona w rejonie ul. (...) w W. o powierzchni 0,1095 ha, działka zabudowana nr (...) położona przy ul. (...) w W. o powierzchni 0,1023 ha stanowią własność gminy (...) W., objęte są użytkowaniem wieczystym ustanowionym na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. Działka nr (...) zabudowana jest budynkiem o przeznaczeniu użytkowym o powierzchni 1002 m². Właściciel (...) W. wzywało powodową spółdzielnię do regulowania należności za użytkowanie wieczyste nieruchomości o nr działki położonej przy ul. (...), wskazując wysokość zobowiązania za lata 2008-2014. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) uiszczala podatek od nieruchomości. Kwestia ochrony prawa własności (...) W. i użytkowania wieczystego nieruchomości objętej pozwem była przedmiotem ugody sądowej z 28 czerwca 2013 r.

Wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Warszawie w sprawie I C 735/93 z dnia 11 sierpnia 1995 r. Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. nakazano przyjęcie w poczet jej członków (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w W. i przydział spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...). 1 lipca 1998 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. i została przyjęta w poczet członków 22 lipca 1998 r.

Uchwałą nr 14/2004 z 14 grudnia 2004 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., spółdzielnia wprowadziła zmiany w zasadach rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali. Koszty gospodarki zasobami stanowią eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych, działalność społeczno-kulturalną, remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych, konserwacje urządzeń zbiorczych, usługi komunalne, podatki, opłaty za grunt, eksploatacja dźwigów, dostawa ciepła dla ogrzania i podgrzania wody. Rozliczenia prowadzone są w okresach rocznych. Koszty wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości rozliczać należy w proporcji do powierzchni użytkowej lokalu. Przy lokalach użytkowych wskaźnik zwiększony jest czterokrotnie.

Uchwałą nr 35/2012 z 7 marca 2012 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. wprowadził zmiany w zasadach rozliczenia opłat eksploatacyjnych i ustalenia opłat za najem i dzierżawę lokali użytkowych. Uchwała wprowadzała nowe stawki. Opłata gruntowa wzrosła z 0,32 zł za m² gruntu do 2,75 za m². Stawka za eksploatację i konserwację za m² wzrosła do 4,76 zł.

Powodowa spółdzielnia wystawiała co miesiąc faktury VAT pozwanej spółdzielni od października 2011 r. do sierpnia 2014 r. z wysokością należności, wzywała pisemnie do zapłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych i za użytkowanie wieczyste gruntu. Strony prowadziły korespondencję. Pozwana spółdzielnia odmawiała świadczenia w wysokości proponowanej przez powódkę oraz za użytkowanie wieczyste. Od października 2011 r. do września 2014 r. pozwana spółdzielnia uiszczała na rzecz powodowej z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokal przy ul. (...) w W. kwotę 180 183,21 zł.

Wysokość zadłużenia pozwanej spółdzielni w powodowej wynosiło za okres października 2011 r. - wrzesień 2014 r. kwotę 278 690,08 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych i za użytkowanie wieczyste oraz odsetki na kwotę 29 637,68 zł, w tym kwota 27 833,44 zł należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, odsetki od tej kwoty 4 690,19 zł.

Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o dowody z dokumentów, dowód osobowy z zeznań świadka M. F., opinię biegłego z dziedziny księgowości i przyznane, bądź niezaprzeczone twierdzenia stron, zgodnie z regułami wskazanymi w art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. Dowody z dokumentów Sąd ocenił jako wiarygodne, ich pochodzenie i treść nie były kwestionowane przez strony. Dowód z zeznań świadka Sąd również ocenił jako wiarygodny. Świadek zajmowała się księgowością powódki, wystawiała dokumenty księgowe w oparciu o wyliczenia należności za „opłaty gruntowe” pozwanej. Zeznawała logicznie, szczegółowo, jej wypowiedź korespondowała z dokumentami.

Sąd Okręgowy ocenił jako nieprzydatne dla ustalenia okoliczności istotnych i spornych w sprawie wydruki księgowe należności z tytułu opłat eksploatacyjnych. Są to dokumenty prywatne, w świetle art. 245 § 1 k.p.c., mające w procesie moc dowodową, jakkolwiek w oparciu o ich treść z sposób zobiektywizowany trudno zweryfikować kwoty zapisów należności pozwanej spółdzielni ujęte w pozwie. Wydruki odwołują się do wystawionych faktur VAT przez powódkę, wszystkich wymienionych powódka nie przedłożyła Sądowi. Dla ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych i opłat za użytkowanie wieczyste środkiem dowodowym w sprawie jest dowód z opinii biegłego z dziedziny księgowości.

Opinie biegłych z dziedziny zarządzania nieruchomościami i księgowości S. D. i W. Z. Sąd Okręgowy ocenił jako wiarygodne. Biegli poddali dokumenty w aktach bardzo szczegółowej analizie, poddali je weryfikacji w gminie, ustalając obowiązki powodowej spółdzielni i jej stan zasobów. Biegli wykazali się dużą znajomością wiedzy z zakresu zarządzania nieruchomościami. Ich opinie są rzetelne, szczegółowe, mają jasny, logiczny wywód i pełne, rzeczowe wnioski. Sąd uzupełniał opinie z uwagi na składane zastrzeżenia pełnomocników. Biegli wyliczyli i wskazali podstawy

należności, do których zobowiązywał ich postanowieniem dowodowym Sąd. Przesłuchany na rozprawie biegły logicznie uzasadnił swoje stanowisko, zawarł odpowiedzi na wszystkie zagadnienia przedstawiane przez Sąd i strony.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo podlegało uwzględnieniu. Powódka zawarła stanowisko w pozwie co do wartości przedmiotu sporu i żądanej kwoty oraz podstaw faktycznych i prawnych żądania o zapłatę. Na rozprawie w dniu 30 czerwca 2016 r. (k. 259-260) pełnomocnik doprecyzował podstawę faktyczną żądania, odnosił się do wyliczeń księgowych stanowiących załącznik do pozwu, jednak nie zmieniał żądania o zapłatę w zakresie wysokości kwoty. Sąd Okręgowy uznał, że nie doszło do modyfikacji roszczenia w postaci kwoty należności głównej (art. 193 k.p.c.) poprzez rozszerzenie, bądź cofnięcie żądania (art. 203 § 1 k.p.c.) Sąd rozstrzygał żądanie w ramach żądania pierwotnego objętego pozwem przy przyjęciu, na podstawie stanowiska pełnomocnika powódki, że należności obejmują opłaty eksploatacyjne za lokal przy ul. (...) w W. oraz opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, położonego przy ul. (...).

Przechodząc do merytorycznej oceny zasadności powództwa oraz mając na uwadze reguły postępowania dowodowego Sąd Okręgowy wskazał, że obowiązek przedstawienia dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c. w zw. z art. 3 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c.). W niniejszym postępowaniu sporne między stronami były kwestie dotyczące wysokości oraz istnienia zobowiązania pozwanej.

Powodowa spółdzielnia w świetle przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obciążona była ciężarem dowodowym wykazania wysokości należności w postaci opłat eksploatacyjnych oraz zasadności ich podwyżki, doręczenia nowych opłat obowiązanej. Oceniając zasadność roszczenia powódki, Sąd Okręgowy odwołał się do zobowiązania opartego na treści art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przytaczając treść przepisu jak niżej:

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. 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. (...)

4¹. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;

1) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią. (...)

6². Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy.

6³. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

6⁴. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

7¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje się.

1. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że powyższe przepisy regulują zasadę ponoszenia opłat eksploatacyjnych za spółdzielcze prawo do lokalu. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 71 i 72) i ponownie Sąd przytoczył treść odpowiednich regulacji:

1. Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.

1. Pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. (...)

4. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

1. Pierwszej opłaty nie pobiera się w przypadku zamiany, o której mowa w art. 14 ust. 4 i art. 15 ust. 2. (...) (art. 71 cyt. ustawy)

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;

1) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;

1) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo- rozwojową - 0,3% ceny;

3a) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;

2) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny; 4a) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;

1) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny. (art. 72 cyt. ustawy)

Sąd Okręgowy uznał, że materiał dowodowy zgromadzony w toku niniejszego postępowania wykazał, iż nieruchomości gruntowe użytkowane wieczyste przez pozwaną, były objęte tym prawem ustanowionym na rzecz powódki. Gmina (...) W. nie pobierała opłat od powódki za użytkowanie wieczyste w zakresie nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W. o nr 94/22 i 94/24, co wynika z treści korespondencji oraz opinii biegłego S. D.. Jednocześnie Sąd wskazał, że powyższe nie zwalniało powódki od ustawowego obowiązku wynikającego z przepisów art. 71 i 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie regulowania opłat za użytkowanie wieczyste, co w następstwie nie zwalniało pozwanej od świadczenia, skoro z prawa użytkowania wieczystego korzystała. Powódka była obciążona przez (...) W. odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z rzeczy - nieruchomości objętej przedmiotowym postępowaniem. Należność na rzecz (...) W. powódka uiszczała. Powódka przedłożyła dokumenty na tą okoliczność. Nie sposób przyjąć, by powódka i pozwana miały uprawnienie do korzystania nieodpłatnego z nieruchomości objętych przedmiotowym postępowaniem, będących w reżimie prawa użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy przyjął, że w kwestii opłat eksploatacyjnych za lokal użytkowy pozwanej, podstawą żądania i wysokości była uchwała zarządu z 7 marca 2012 r. Z treści statutu powódki wynika, że organem uprawnionym do regulowania wysokości opłat eksploatacyjnych w formie uchwały jest Rada Nadzorcza (§ 73 ust. 2 statutu). Do dnia wejścia w życie uchwały Zarządu obowiązywała w tym względzie uchwała Rady Nadzorczej z dnia 14 grudnia 2004 r. Strona powodowa nie przedstawiła w toku procesu uchwały Rady Nadzorczej, która zmieniałaby dotychczasowe zasady rozliczania opłat eksploatacyjnych lokali w zasobach Spółdzielni.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w świetle treści statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...), Zarząd nie był uprawniony do wydawania uchwał regulujących powyższą kwestię. Sąd jednocześnie nie stwierdził podstaw do przyjęcia nieważności uchwały Zarządu z dnia 7 marca 2012 r. ani jej nieistnienia, bowiem uchwała nie jest sprzeczna sama w sobie albo niezrozumiała, nie została wydana przez osoby niebędące w organie, przy braku quorum, bez zachowania procedury, na skutek popełnienia czynu zabronionego prawem. Powodowa spółdzielnia nie uzasadniła pisemnie podwyżki, ale nie prowadzi to do bezskuteczności podjętej uchwały (zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 24 stycznia 2018 r. w sprawie V ACa 264/17, Legalis). Pozwana uchylała się od świadczenia w wysokości żądanej przez powódkę, która w tym procesie wystąpiła na drogę sądową o zapłatę, a Sąd przy pomocy dowodów z opinii biegłych dokonał ustalenia wysokości zobowiązania i je zasądził.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w całości w zakresie należności głównej i odsetek przyjmując, że powódka wykazała dowodami z dokumentów, ale przede wszystkim zeznaniami świadka oraz opiniami biegłych z dziedziny zarządzania nieruchomościami i księgowości wysokość zobowiązania pozwanej. Biegli szczegółowo przeanalizowali dokumenty, weryfikowali je z materiałem źródłowym - informacjami z gminy. Sporządzili pełne i wiarygodne opinie nie zawierające błędów. Na podstawie wyliczeń biegłych Sąd Okręgowy ustalił wysokość opłat za użytkowanie wieczyste gruntu oraz opłat eksploatacyjnych za wskazany przez stronę powodową okres. Sąd przeprowadził oba dowody z opinii w celu wyjaśnienia istotnych i spornych okoliczności w sprawie, dążąc do ustalenia stanu faktycznego w sposób dogłębny i zmierzając do sprawiedliwego rozstrzygnięcia. Biegli dokonując wyliczenia długu uwzględnili uiszczony przez pozwaną należności na poczet przedmiotowych zobowiązań.

Sąd Okręgowy zasądził żadaną pozwem kwotę 112 497,91 zł, choć wysokość zobowiązania pozwanej na podstawie opinii biegłych, w szczególności S. D., była wyższa, ale powódka nie rozszerzyła żądania głównego. Poza należnością główną zasądzeniu podlegały także skapitalizowane odsetki, uznawszy je za usprawiedliwione co do zasady i wysokości. Sąd Okręgowy zaznaczył, że przy ich wyliczeniu posłużył się kalkulatorem odsetkowym. W zakresie odsetek ustawowych Sąd uwzględnił żądanie na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Powódka wносиła o ich zapłatę od kwoty należności głównej od dnia wniesienia pozwu.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd Okręgowy wydał w oparciu o zasadę odpowiedzialności strony za wynik procesu z art. 98 k.p.c.. Sąd obciążył pozwaną w całości kosztami przez nią poniesionymi w procesie w wysokości 12 259 zł. Na kwotę składa się 3 600 zł wynagrodzenie pełnomocnika, 5 625 zł opłata od pozwu, 3 000 zł zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, 34 zł opłata od pełnomocnictwa. Dodatkowo uwzględniając wynik procesu, Sąd Okręgowy nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 3 187,07 zł tytułem zwrotu wydatków, które Skarb Państwa poniósł w toku procesu, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od wyroku wniósł pozwany zaskarżając rozstrzygnięcie w całości i zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj.:

1. art. 233 §1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego, bez jego wszechstronnego rozważenia, w szczególności:

a) bezkrytycznego podejścia do wydanych w sprawie opinii biegłych, w szczególności nie odniesienie się do ich zastrzeżeń w przedmiocie zasadności i sposobu naliczeń powodowej spółdzielni ujętych w wystawionych przez nią fakturach, nieprawidłowego prowadzenia przez powodową spółdzielnię dokumentacji, braku kalkulacji opłat, jak brak odniesienia się sądu do zastrzeżeń powoda składanych do tych opinii, nie przedstawienia przez powoda ewidencji przychodów i kosztów nieruchomości, która jest podstawą naliczenia opłat (art. 4.4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),

b) potraktowania opinii S. D. jak dowodu stanowiącego o zasadności roszczenia powoda, podczas gdy stanowi ona jedynie matematyczne rozliczenie naliczeń powoda opartych o złożone przez powoda faktury przy uwzględnieniu wpłat pozwanej,

c) błędne ustalenie stanu faktycznego w sprawie przez przyjęcie, że:

- działki gruntu 94/24 i 94/22 w rejonie ul. (...) w W. objęte są użytkowaniem wieczystym ustanowionym na rzecz powodowej Spółdzielni, podczas gdy sam powód przyznaje, iż grunt ten nie został mu oddany w użytkowanie wieczyste a właściciel gruntu dochodził od niego opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
- pozwaną spółdzielnię obowiązywały stawki za opłaty eksploatacyjne ustalone uchwałą zarządu powodowej spółdzielni z dnia 7 marca 2012 roku nr (...), tj. 2,75 zł za m² tytułem opłaty gruntowej oraz 4,76 zł za m² tytułem opłaty za eksploatację, podczas gdy uchwała ta jest nieważna jako podjęta sprzecznie z prawem i nie obowiązuje pozwanej, a tym samym nie może być podstawą ustalania wysokości opłat obciążających pozwaną,
- powód wykazał zasadność podwyżki opłat w 2012 roku, chociaż nie przedstawił żadnych wyliczeń, kalkulacji uzasadniających zmianę stawek, jak również biegli także nie wykazali zasadności przeprowadzonej podwyżki;

2. art. 207 §6 k.p.c. w związku z art. 207 §3 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji dopuszczenie dowodu z dokumentów wnioskowanych przez powoda i zgromadzonych przez biegłych a nieujętych w pozwie i w piśmie procesowym powoda z dnia 18 grudnia 2015 r., w szczególności w piśmie z dnia 16 października 2018 roku, co ewidentnie spowodowało zwłokę w rozpoznaniu sprawy;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 58 §1 k.c. w związku z art. 48 § 2 i 46 §2 ustawy prawo spółdzielcze w związku z zapisem §93 ust. 1 pkt 12 statutu powodowej spółdzielni poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji nieuznanie nieważności uchwały zarządu powodowej spółdzielni z dnia 7 marca 2012 roku nr (...) jako sprzecznej z prawem, w sytuacji gdy zarząd powodowej spółdzielni podjął uchwałę w przedmiocie nienależącym do kompetencji tego organu;

2. art. 6 k.c. w związku z art. 3 k.p.c. w związku z art. 232 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że powodowa spółdzielnia wykazała i przedstawiła dowody na wysokość należności w postaci opłat naliczanych pozwanej z tytułu przysługiwania jej praw do lokalu przy ul. (...) w W., ujętych w wystawianych przez powodową spółdzielnię fakturach oraz wykazała zasadność podwyżki opłat wprowadzonych od 1 kwietnia 2012 roku, podczas gdy powodowa spółdzielnia nie przedłożyła kalkulacji opłat dla pozwanej, również biegli w swych opiniach nie wykazali zasadność tej podwyżki;

3. art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego zastosowanie i zasądzenie od pozwanej opłat ponad uiszczaną przez pozwaną kwotę 4 424,37 zł brutto miesięcznie w oparciu o wystawiane przez powódkę faktury, w sytuacji gdy należności te nie są związane z użytkowaniem lokalu przez pozwaną, jak również nie odpowiadają rzeczywistym kosztom utrzymania lokalu.

Powołując się na wskazane zarzuty pozwany wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wnosił o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja była uzasadniona w części.

Zarzuty apelującego koncentrowały się na dowolnej ocenie materiału dowodowego przejawiającej się w braku wszechstronnego rozważenia dowodów, przyjęcia opinii biegłych sądowych za podstawę zasadności roszczeń powoda oraz błędów w ustaleniach faktycznych sprawy. Należy zgodzić się ze skarżącym, że motyw wyroku nie dają odpowiedzi, czy dochodzone opłaty mieszczą się w uzasadnionych kosztach obciążających członka spółdzielni i w jakiej wysokości pozwany jako członek spółdzielni winien je uregulować. Sąd Apelacyjny jest sądem merytorycznym i rozpoznając sprawę dokonuje ustaleń faktycznych, co w niniejszym przypadku oznacza konieczność usystematyzowania faktów zarówno tych podanych przez Sąd pierwszej instancji, jak i pominiętych, a wynikających ze zgromadzonego materiału dowodowego.

Problemem wymagającym rozstrzygnięcia było ustalenie, co mieści się w (i.1) opłacie gruntowej oraz (i.2) eksploatacji i konserwacji, które od dnia 1 kwietnia 2012 roku stanowiły opłatę miesięczną za lokal, a których wprowadzenie pozwany kwestionuje i odmawiał płatności doprowadzając do powstania zaległości po stronie pozwanej spółdzielni. Wiążący się z tym spór dotyczył samego (ii) faktu podwyżki opłat i ważności uchwały zarządu wprowadzającej nowe stawki. Drugą kwestią sporną było obciążenie pozwanego (iii) opłatami za użytkowanie wieczyste jeszcze przed 1 kwietnia 2012 roku. W konsekwencji pozwany dokonywał opłat pomniejszych od należnych z wystawionych faktur bez wskazania, na co powinny być zaliczone. Dlatego roszczenie powoda obejmuje okres od 1 października 2011 roku i żądanie zaległości czynszowych 94 084,50 zł wyliczonych na dzień 3 września 2014 roku oraz skapitalizowanych odsetek 18 413,41 zł na dzień 3 września 2014 roku.

Dla rozstrzygnięcia zarzutów apelacji niezbędne jest dokonanie uzupełniania i usystematyzowania faktów, jak poniżej.

Pozwana spółdzielnia jest członkiem powodowej spółdzielni i przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego przy ul. (...). Powierzchnia użytkowa lokalu przy ulicy (...) wynosi 934,30 m², budynek użytkowo-usługowy ma powierzchnię 1002 m² (wypis z kartoteki budynków, k 140, załączniki do deklaracji na podatek od nieruchomości, k. 213). Budynek usytuowany jest na trzech działkach ewidencyjnych nr (...) w obrębie 6-12-07 w dzielnicy B. (...) W. rejon ulicy (...) (opinia biegłego sądowego W. Z., strona 6).

Statut powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) określa obowiązki członka spółdzielni (§12), reguluje używanie lokali (dział IV) i podaje kompetencje organów spółdzielni (dział VII).

W myśl §12 statutu, członek spółdzielni obowiązany jest uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. Zgodnie z §71 statutu członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uiszczać opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu.

Czym są koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi §72 statutu, mowa w nim o kosztach obejmujących koszty administrowania nieruchomością, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie terenu, ubezpieczeń, dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody, dostawy energii elektrycznej do wspólnego użytku, dostawy wody i odprowadzania ścieków, zużycia wody na cele gospodarcze, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, utrzymania zieleni, domofonów, koszty konserwacji bieżącej, wymiany wodomierzy oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.

Wysokość opłat, o których mowa w §71 statutu jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z §73 statutu, regulamin powinien określać jednostkę rozliczeniową kosztów; jest nią jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, a w odniesieniu do niektórych elementów kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu lub lokal a w przypadku dostaw ciepła wody i gazu wskazania urządzeń pomiarowych.

Jak stanowi §74 statutu opłaty powinny być wnoszone na bieżąco, co miesiąc z góry do dnia dwudziestego każdego miesiąca i na żądanie członka spółdzielni jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat. Natomiast o zmianie wysokości opłat spółdzielnia obowiązana jest powiadomić pisemnie każdego z członków co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, nie później niż ostatniego dnia miesiąca przed upływem terminu do wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Na podstawie §93 ust. 1 punkt 12 statutu powodowej Spółdzielni kompetencje w zakresie uchwalania zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni i uchwalania wysokości opłat za używanie lokali przyznane zostało wyłącznie Radzie Nadzorczej. Kompetencja wynika z art. 46§2 prawa spółdzielczego, zgodnie z którym statut może zastrzec do zakresu działania rady jeszcze inne uprawnienia poza wymienionymi w paragrafie pierwszym tego przepisu. Odpowiednio do §93 ust. 1 statutu, do zakresu Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej spółdzielni oraz wspomniane uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni i uchwalanie wysokości opłat za używanie lokali.

Zarząd według §99 statutu prowadzi sprawy nie zastrzeżone w przepisach prawa i statucie dla innych organów. Przede wszystkim opracowuje projekty planów gospodarczych, prowadzi gospodarkę spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i podejmuje niezbędne czynności dla zabezpieczenia majątku spółdzielni.

Uchwała nr 14/2004 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z 14 grudnia 2004 r. na podstawie § 93 ust. 1 punkt 14 statutu postanowiła wprowadzić zmiany w zasadach rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali.

Według "Zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w spółdzielni" (1. Postanowienia ogólne), koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują (a) eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych, (b) usługi komunalne, podatki i inne opłaty za grunt, w tym wieczyste użytkowanie

gruntów i podatek od nieruchomości, (c) eksploatację dźwigów, (d) dostawę ciepła dla potrzeb ogrzewania i podgrzania wody.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonuje się i rozlicza na poszczególne kolonie, budynki i lokale, co istotne rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe niezależnie od statusu prawa do lokalu. I tak (4. Rozliczanie kosztów usług komunalnych, podatków i opłat za grunty):

(a) koszty wieczystego użytkowania gruntów oraz koszty podatku od nieruchomości rozlicza się w proporcji do powierzchni użytkowej lokalu, z tym że koszty wieczystego użytkowania gruntów dla lokali użytkowych zlokalizowanych w pawilonach wolnostojących z powodu większej terenochłonności zwiększa się czterokrotnie w stosunku do średniego wskaźnika obliczonego dla całości zespołów osiedla,

(b) kosztami podatku od nieruchomości obciąża się poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni lokalu,

(c) koszty wieczystego użytkowania gruntów i podatku od nieruchomości od terenów zajętych na zamknięte parkingi społeczne obciążają tylko tę grupę osób, która korzysta z tych parkingów,

(d) koszty wieczystego użytkowania gruntów i podatków od nieruchomości od terenów ulic osiedlowych obciążają tylko te kolonie, na których terenie ulica ta znajduje się o ile mieszkańcy tych kolonii lub reprezentujące ich organy spółdzielcze zrezygnowali z przekazania tych ulic gminie.

Wszystkie koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi podlegają ewidencjonowaniu i rozliczaniu na poszczególne budynki (7. Podział kosztów gospodarki zasobami w zależności od miejsca powstawania). Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na koszty o charakterze ogólnospółdzielczym i do nich zalicza się podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu (7.1). Takie koszty ogólnospółdzielcze rozlicza się na wszystkie budynki proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej i są rozliczane na lokale zajmowane przez członków na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu (7.2, 7.6). Do kosztów bezpośrednio dotyczących danego budynku zalicza się również podatek od nieruchomości, taki koszt obciąża poszczególne budynki zgodnie z miejscem powstawania kosztów (7.1, 7.5).

Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia opłat za używanie lokali z wyjątkiem lokali użytkowych zajmowanych na zasadach najmu. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty wysokości określonej w umowie najmu (8. Ustalenie opłat za używanie lokali).

Powód comiesięcznie obciążał pozwanego opłatami wskazanymi na fakturach VAT. Kwota za opłaty eksploatacyjne oraz za użytkowanie wieczyste jest wyszczególniona w fakturach za okres od października 2011 do marca 2012. Pozwany z faktur wystawionych do marca 2012 roku nie regulował kwoty 310,28 zł z tytułu użytkowania wieczystego gruntu naliczonego według stawki 0,27 zł od 934,30 m². W roszczeniu powoda obejmującym okres od października 2011 roku nieopłacona wartość użytkowania wieczystego do marca 2012 roku wynosi 1 861,68 zł (6 miesięcy x 310,28 zł). Pozwany do marca 2012 opłacał faktury w kwocie 4 424,37 zł pomniejszonej o naliczoną opłatę za użytkowanie wieczyste (4 734,65 zł - 310,28 zł) (pismo pozwanego 29.11.2018 r., k. 505). Uregulowane opłaty wynoszą więc kwotę 26 546,22 zamiast 28 407,90 zł.

Uchwała nr 35/2012 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z 7 marca 2012 roku działającego na podstawie § 99 ust. 1 i 2 punkt 5 statutu zatwierdzała zmianę struktury i stawki opłat eksploatacyjnych za najem i dzierżawę lokali użytkowych. Do zmiany uchwałą stawki wynosiły: eksploatacja bieżąca 0,78 zł za m², fundusz remontowy 1,20 zł za m² i konserwacja bieżąca 0,27 zł za m², opłata gruntowa 0,27 zł za m² (opinia biegłego W. Z. strona 7).

Zmiana obowiązujących stawek opłat eksploatacyjnych dla lokali użytkowych 2012 r. wymieniała enumeratywnie pozycje: czynsz, eksploatacja i konserwacja (załącznik 1), centralne ogrzewanie opłata stała (załącznik 2), centralne ogrzewanie opłata zmienna (załącznik 2), podgrzewanie wody (załącznik 2), woda i kanalizacja (cena urzędowa),

opłaty gruntowe (załącznik 3), wywóz nieczystości (bez zmian), reklama. Załączniki 1 wymieniał szereg pozycji kosztowych z przypisanymi wartościami do rozliczenia na lokale użytkowe ze wskazaniem różnorodnych opcji powierzchni do rozliczeń. Załącznik 2 podawał koszty dla lokali użytkowych z rozbiorem na koszty stałe i zmienne odpowiednio dla pawilonów i budynków mieszkalnych. Załącznik 3 wymieniał koszty wieczystego użytkowania według planu lokali użytkowych i koszty wieczystego użytkowania według planu mienia wspólnego dla powierzchni do rozliczenia w metrach kw. Przy pozycji eksploatacja i konserwacja podano stawkę 4,76 zł m², a dla opłat gruntowych 2,75 zł m² (uchwała nr 35/2012 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej J. z 7 marca 2012 roku z załącznikiem, załącznikiem 1, załącznikiem 2 i załącznikiem 3, k. 40-44). Zmiana stawek opłat eksploatacyjnych warunkowana była zmianami cen mediów, opłat gruntowych, wzrostem kosztów eksploatacji i konserwacji obiektów (wniosek do zarządu k. 523). Obowiązująca stawka od 2005 roku do 2010 roku ulegała tylko korektom o wskaźniki GUS i nie pokrywała rosnących kosztów zarządzania nieruchomością (pismo 3.07.2012 r. (...), k. 109).

Pozwany po otrzymaniu podwyżki opłat z 25 kwietnia 2012 roku zwrócił się o (i) dokładne wskazanie poszczególnych składników kosztów, jakimi obciążony jest lokal, (ii) jakie są koszty użytkowania nieruchomości, z którą jest związany lokal, (iii) jakie są nakłady remontowe na lokal w okresie ostatnich pięciu lat, ponadto o wskazanie dokumentów źródłowych stanowiących podstawę ustalenia kosztów i przygotowanie tych dokumentów do wglądu. Sprzeciwił się ponoszeniu kosztów nie związanych z lokalem i przerzucaniu kosztów eksploatacji innych lokali spółdzielni (pismo 11.06.2012 r. L.dz.PT-1/143/12, k. 108).

W odpowiedzi powodowa spółdzielnia powołała się na art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wyjaśniła jakiego typu lokale są w zasobach spółdzielni oraz zasady partycypacji w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także w kosztach administrowania nieruchomością. Kalkulacja stawki "eksploatacja i konserwacja" dla podmiotów użytkujących lokale, których funkcją jest prowadzenie działalności oparta była na planowanych do poniesienia kosztach pośrednich i bezpośrednich w części dotyczącej danej nieruchomości i mienia wspólnego. Do tych kosztów zaliczono między innymi koszty: konserwacji elektrycznej, konserwacji hydraulicznej, utrzymania dróg i ciągów pieszo jezdnych, utrzymania zieleni, sprzątanania terenów stanowiących mienie wspólne, energii elektrycznej (mienie wspólne: hydroforni, oświetlenie uliczne), ubezpieczenia, koszty zarządu (administrowanie). W stawce "opłaty gruntowe" skalkulowano dla lokali użytkowych koszty podatku od nieruchomości, opłaty wymagane za wieczyste użytkowanie w części dotyczącej mienia wspólnego oraz opłaty wymagane przez (...) W., które dotyczą terenów użytkowanych przez spółdzielnię o nieuregulowanym dotychczas stanie prawnym (pismo 3.07.2012 r. (...), k. 109).

Opłaty gruntowe od 2012 roku obejmowały: (i) podatek od nieruchomości, (ii) opłata za wieczyste użytkowanie mienie wspólne, ((...)) planowane opłaty za bezumowne korzystanie z gruntów, (iv) planowane opłaty za bezumowne korzystanie z gruntów-mienie wspólne (pismo z 10.11.2016 r. L.dz. (...), k. 371, pismo z 14.01.2019 r. L.dz.NG 175/2019, k. 521).

Stawki podatku od nieruchomości podzielone były na podatek od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i podatek od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i wynikały z uchwał Rady W. ustalających opłaty za poszczególne lata: na rok 2011 uchwała nr XCIV/2745/2010 z dnia 9 listopada 2010 r., na rok 2012 uchwała nr XXVII/545/2011 z dnia 17 listopada 2011 r., na rok 2013 uchwała nr XLVI/1237/201 z dnia 8 listopada 2012 r., na rok 2014 uchwała nr LXX/1830/2013 z dnia 7 listopada 2013 r. Powierzchnia gruntu do podatku od nieruchomości 1 097,30 m² wynikała z powierzchni zabudowy pawilonu 972 m² i powierzchni przynależnej przypisanej do pawilonu (rampa) wynoszącej 125,30 m². Powierzchnia budynku do podatku od nieruchomości 934,30 m² wynikała z deklaracji na podatek od nieruchomości (opinia biegłego W. Z.).

Wyliczenie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu w odniesieniu do mienia wspólnego uregulowanego co do prawa za podstawę przyjmowało powierzchnię mienia wspólnego uregulowanego, wartość gruntu, opłatę roczną (1% wartości gruntu) i powierzchnie do wyliczenia stawki składającą się z niezmiennych powierzchni lokali mieszkalnych wynoszącej

202 322,92 m² i zmiennej powierzchni lokali użytkowych i dzierżaw (opinia biegłego W. Z., pismo z 14.01.2019 r. L.dz.NG 175/2019, k. 521).

Dla opłat za bezumowne korzystanie z gruntów dotyczących mienia wspólnego powodowej spółdzielni o nieuregulowanym stanie prawnym i dla opłat za bezumowne korzystanie z gruntu pozwanej spółdzielni o powierzchni 1 097 m² przyjęto stawkę 5,50 zł za 1 m² jako wynik zastosowania Zarządzenia nr (...) Prezydenta m.s.t W. z dnia 25 lutego 2010 r. (dla lat 2012 i 2013) oraz Zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 29 maja 2013 r. (dla roku 2014) w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W.. W załączniku do zarządzenia w odniesieniu do obsługi budynków, terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi przyjęto, że dla spółdzielni mieszkaniowych, dla których z przyczyn nie leżących po stronie spółdzielni postępowanie regulacyjne na jej rzecz nie zostało zakończone, stosowana jest opata w wysokości połowy 1/12 rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego 1 m² gruntu. Zmienne były wartości powierzchni gruntu mienia wspólnego brane do rozliczenia opłat za bezumowne korzystanie na przestrzeni lat: 95 568,97 m² za 2012 rok, 96 666,27 m² za 2013 i 2014 rok (opinia biegłego W. Z.).

Opłata za bezumowne korzystanie zarówno mienia wspólnego spółdzielni oraz mienia pozwanej spółdzielni wynikała z nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości.

19 sierpnia 2010 roku (...) W. skierowało do powoda wezwanie o uregulowanie wynagrodzenia z tytułu bezumownego użytkowania nieruchomości za okres 1 września 2007 roku do 31 sierpnia 2010 roku położonych na terenie K. P., S. i A. K. o łącznej powierzchni 194 033 m² na łączną kwotę 4 354 883,70 zł brutto (pismo (...) -4-8-09/10, k. 487). Po korekcie 22 października 2010 roku co do VAT-u, żądana kwota wynosiła 3 562 445,88 zł. Wykaz działek przy ul. (...) obejmował m.in. działki oznaczone w ewidencji gruntów jako 94/20, 94/22 i 94/24 (pismo (...) -4-13-09/10, k. 486, 488). (...) W. nie oddało powodowi w użytkowanie wieczyste działek nr (...) położonych przy ul. (...), na których znajduje się budynek usługowy oraz parking przysługujący pozwanemu na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego (pismo powoda 16.10.2018 r. strona 4, pismo 24.09.2010 r. L.dz.PT-1/297/10, okoliczność przyznana).

Sporna kwestia bezumownego użytkowania nieruchomości skutkowałą wytoczeniem pozwu przez (...) W. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "J." o zapłatę kwoty 3 652 445,88 zł. Strony zawarły 28 czerwca 2013 roku ugody sądową, mocą której powodowa spółdzielnia zobowiązała się do zapłaty kwoty 2 835 027 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości opisanych w załączniku do ugody za okres od 1 września 2007 r. do dnia 31 sierpnia 2010 r. według stawki 0,41 zł za m² miesięcznie wraz z odsetkami ustawowymi 0,15 zł za m² miesięcznie. Ugoda dotyczyła między innymi nieruchomości położonych w K. P. obręb ewidencyjny nr 6-12-07, na której terenie znajdują się działki nr (...) (pismo powoda 16.10.2018 r. strona 4, okoliczność przyznana, ugoda sądowa sygn. akt XXV C 1038/12, k. 479, załącznik nr 1 do ugody, k. 482-483).

Powód ponosi opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za K. B. i S. oraz podatku od nieruchomości za wszystkie kolonie spółdzielni stanowiące majątek wspólny. Pismami z dnia 21 lipca 2011 roku, z 2012 roku (nieczytelna data), 27 lutego 2013 roku i 6 lutego 2014 roku (...) W. określiło wysokość opłat należnych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu (pisma (...) -I- (...) (...) - (...) -4-11, k. 195, (...) -I- (...). (...). (...) .2012. (...), k. 200, (...) -I- (...). (...) .64.2013. (...) (3. (...)), k. 202, (...) -I- (...). (...) .110.2014. (...), k. 204). Na poczet tych opłat były naliczane solidarnie dla wszystkich lokali spółdzielni jednakowe stawki. W ponoszeniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych uczestniczyli solidarnie wszyscy członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni posiadające spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali i właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni. Tylko właściciele lokali z wyodrębnionym prawem własności wnoszą opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu i podatek od nieruchomości w części swojej powierzchni bezpośrednio do urzędu gminy (pismo 27.10.2010 r. L.dz. (...), k. 101).

Do marca 2012 powód wystawił faktury na kwotę 4 734,65 zł, z czego kwota 310,28 zł stanowiła opłatę za użytkowanie wieczyste. Począwszy do kwietnia 2012 roku faktury zawierały dwie pozycje eksploatacja i konserwacja według stawki 4,76 zł za m² i opłaty gruntowe według stawki 2,75 zł za m². Wzrost opłat eksploatacyjnych wynosił 2,51 zł za m², co z rachunkowego wyliczenia oznaczało spór co do kwoty 83 649,34 zł za okres kwiecień 2012 do września 2014 (29 miesięcy razy 2 884,46 zł [2,51 zł plus VAT x 934,30 m²]). Akceptacja dotychczasowej stawki 2,25 zł oznaczała bezsporność kwoty 74 960,50 zł (29 miesięcy razy 2 585,67 zł [2,25 zł plus VAT x 934,30 m²]).

W usystematyzowanym stanie faktycznym sprawy przed opinią biegłych sądowych pozwany w sprzeciwie od nakaz zapłaty kwestionował (i) podwyżkę opłaty gruntowej ze stawki 0,32 zł za m² na 2,75 zł za m² i brak jej uzasadnienia, (ii) brak wysokości poszczególnych stawek opłat składających się na opłaty eksploatacyjne. Co do zasady pozwany nie wyrażał zgody na obciążenie opłatami za użytkowanie wieczyste gruntu, skoro powód nie nabył prawa użytkowania wieczystego do gruntu, na którym posadowiony jest lokal pozwanego i nie ma podstaw do ponoszenia opłat, które nie mają związku z lokalem pozwanego (sprzeciw 7.11.2014 r., strona 3).

Po pierwsze, stawka opłaty gruntowej odpowiadającej części opłaty za użytkowanie wieczyste wynosiła 0,27 zł, nie 0,32 zł za m². Jej wprowadzenie a następnie wzrost był warunkowany gromadzeniem środków na pokrycie opłaty za bezumowne korzystanie mienia wspólnego powodowej spółdzielni (liczonego proporcjonalnie do powierzchni nieuregulowanej i stawki 5,50 zł) oraz na pokrycie opłaty za bezumowne korzystanie mienia pozwanej spółdzielni (liczonego od zajmowanej powierzchni i stawki 5,50 zł).

Po drugie, opłata za użytkowanie wieczyste jest kosztem gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni i zalicza się do kosztów o charakterze ogólnospółdzielczym. Według "Zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w spółdzielni" koszt ogólnospółdzielczy rozlicza się na wszystkie budynki proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Statut §71 dla członków spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokali przewiduje uiszczanie opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni zgodnie ze statutem. Zastosowanie tych regulacji przewidziano dla rozliczenia (i) opłaty za wieczyste użytkowanie od mienia wspólnego powodowej spółdzielni (rok 2012 powierzchnia 39 028 m², rok 2013 i 2014 powierzchnia 42 384 m²), (ii) opłaty za bezumowne korzystanie z mienia wspólnego powodowej spółdzielni (rok 2012 powierzchnia 95 568,97 m², rok 2013 i 2014 powierzchnia 96 666,27 m²), opłaty za bezumowne korzystanie z mienia pozwanej spółdzielni (powierzchnia 1 097,30 m²). O ile nie ma wątpliwości co do zaliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, niejasność może pojawić się przy opłacie za bezumowne korzystanie. Zdaniem Sądu Apelacyjnego bezumowne korzystanie należy zaliczyć do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Spółdzielnia mieszkaniowa działa na zasadzie bezwynikowej działalności na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Wysokość opłat eksploatacyjnych obciążających członka spółdzielni powinna być powiązana z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na poszczególne lokale. Bezsporne jest poniesienie opłat za bezumowne korzystanie z mienia wspólnego gruntu niezabudowanego oraz gruntu zabudowanego pawilonem pozwanego na działkach (...) (opinia biegłego W. Z.). Powierzchnie gruntu niezabudowanego wynikają z załącznika do deklaracji na podatek od nieruchomości (pismo z 23.11.2016. L.dz.NG 7360/2016, załącznik nr 7, k. 381, 410-413).

Pozwany zapoznawszy się z opinią biegłego W. Z. oświadczył, że może ponosić koszty związane z użytkowaniem swojego lokalu i mienia wspólnego, a sprzeciwia się obciążeniu kosztami nie związanymi z lokalem nie wskazując, które ze szczegółowo opisanych w opinii kosztach nie wiążą się z jego lokalem, a są przerzuceniem kosztów innych lokali (pismo z 17.01.2017 r., k. 324). Po wyjaśnieniu co do powierzchni gruntu przyjętego do obliczeń mienia wspólnego nieuregulowanego niezabudowanego obciążanego opłatą za bezumowne korzystanie oraz mienia wspólnego obciążanego opłatą za użytkowanie wieczyste (pismo z 23.11.2016. L.dz.NG 7360/2016), pozwany nie

wypowiedział się co do twierdzeń powoda o faktach (powierzchnie gruntu). Powierzchnie gruntu przyjęte przez biegłego do weryfikacji stawki opłat gruntowych Sąd Apelacyjny na podstawie art. 230 k.p.c. uznaje za przyznane.

Po trzecie, podwyżka stawki za eksploatację i konserwację do 4,76 zł za m² od kwietnia 2012 roku została wyjaśniona przez powodową spółdzielnię pismem z 3 lipca 2012 roku (k. 109). Uchwała nr 35/2012 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z 7 marca 2012 roku poparta była załącznikami (załącznikiem 1, załącznikiem 2 i załącznikiem 3, k. 40-44) podającymi wartości kwotowe kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Zmiana stawek opłat eksploatacyjnych warunkowana była zmianami cen mediów, opłat gruntowych, wzrostem kosztów eksploatacji i konserwacji obiektów (wniosek do zarządu k. 523). Pozwany znając przypisane pozycje kosztowe dla poszczególnych składników nie wypowiedział się co do faktów poświadczonych dokumentami prywatnymi.

Konkludując zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. jest częściowo chybiony.

Zarzut naruszenia art. 58 §1 k.c. w związku z art. 48 §2 i 46 §2 ustawy Prawo spółdzielcze w związku z zapisem §93 ust. 1 pkt 12 statutu nie ma uzasadnienia. Nie można go rozpatrywać w oderwaniu od regulacji art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Trafne jest zastrzeżenie pozwanego, że podwyższenie opłat następuje z uzasadnieniem na piśmie i spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić o podwyżce co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Wyjaśnienie przyczyn podwyżki od kwietnia 2012 roku uzasadniono 3 lipca 2012 roku (k. 109) na wyraźne zapytanie pozwanego 11 czerwca 2012 r. (k. 108). Takie działanie nie znajduje usprawiedliwienia, ani w przepisie ustawy (art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), ani w statucie spółdzielni (§74 ust. 2). Pozwany pismem z 11 czerwca 2012 roku zażądał przygotowania do wglądu dokumentów źródłowych uzasadniających podwyżkę i ich udostępnienia. W postępowaniu sądowym kwestia odmowy udzielenia informacji nie była podnoszona. Fakt ten jest istotny, albowiem dowodami dołączonymi do pozwu były załączniki nr 1, nr 2, nr 3 do uchwały nr 35/2012 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zestawiające koszty według planu opłat na lokale użytkowe 2012 r. (k. 42-44). Pozwany w sprzecznie od nakazu zapłaty akcentował brak rzeczowej kalkulacji opłat pomijając istnienie dokumentów prywatnych zaświadczających dane przyjęte przez zarząd spółdzielni. Pozwany nie zaprzeczał prawdziwości dokumentów prywatnych. Dowód z dokumentu prywatnego jest środkiem dowodowym, którego moc sąd ocenia zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów przewidzianą w art. 233 § 1 k.p.c. Domaganie się pozwanego w prowadzonym postępowaniu przedstawienia kalkulacji podwyżki stawki bez odniesienia się do danych zawartych w zestawieniach kosztów ze wskazaniem, które koszty są nieadekwatne do ponoszonych przed podwyżką, nie przerzuca ciężaru dowodu na powoda. Powód udowodnił zestawieniami wzrost kosztów. Obowiązek przedstawienia szczegółowych danych źródłowych dla uwzględnianych w zestawieniu obciążałby powoda przy zanegowaniu przez pozwanego konkretnych pozycji kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem. Jak nadmieniono pozwany żądał udostępnienia dokumentów źródłowych przed procesem i zarzutu braku udostępnienia nie ponowił w procesie. Skonkretyzowanie zarzutów do poszczególnych pozycji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości było możliwe już po uzyskaniu uzasadnienia podwyżki z dniem 3 lipca 2012 roku, jeżeli motywy nie były przekonujące. Brak domagania się dostępu do dokumentów źródłowych, brak zarzutu, aby odmawiano dostępu dokumentów, wreszcie brak zarzutu co do konkretnych pozycji kosztów oznacza, że zestawienia danych posiadane przez zarząd przekonały pozwanego co do odpowiadania rzeczywistym kosztom eksploatacji i utrzymania. Ani ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ani statut nie określa stopnia szczegółowości kalkulacji kosztów, czego domagał się pozwany pismem z 17 stycznia 2017 r. (k. 324). Zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dokładnego uzasadnienia wymaga nie tyle sama uchwała, lecz zmiana wysokości opłaty, która powinna wynikać z przedstawionego i zatwierdzonego planu.

Z przepis art. 4 ustawy wynika, że mają być to koszty związane bezpośrednio z nieruchomością, choć nie zdefiniowano pojęcia ani kosztów utrzymania, ani kosztów eksploatacji. Do kosztów eksploatacji zalicza się koszty administracji ogólnej spółdzielni (wydatki płacowe dla osób zatrudnionych przez spółdzielnię i świadczenia socjalne dla nich, utrzymanie biura i personelu), wydatki związane z podatkiem od nieruchomości oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i dzierżawy, utrzymanie czystości i porządku w poszczególnych budynkach i na terenach wspólnego

użytku, oczyszczanie dróg i placów, utrzymanie zieleni, wydatki rzeczowe na materiały, narzędzia i sprzęt, monitoring, koszty zużytej energii elektrycznej, oświetlenie nieruchomości, a także media dostarczane przez zewnętrznych dostawców, a rozliczane przez spółdzielnię lub za jej pośrednictwem (tj. koszty dostaw usług dostarczanych do nieruchomości spółdzielczych w postaci dostaw wody, ogrzewanie, wywóz śmieci, odbiór ścieków, winda itp.) do wysokości kosztów z tego tytułu poniesionych przez spółdzielnię. Kosztami utrzymania nieruchomości są natomiast wszelkie zabiegi konserwacyjne, drobne naprawy bieżące, sprawowanie nadzoru technicznego nad urządzeniami i częściami nieruchomości, a także remonty i naprawy (w tym remonty kapitalne) oraz nakłady modernizacyjne na nieruchomości (por. K. Królikowska, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz pod red. K. Osajda, komentarz do art. 4, Legalis).

Niejako odzwierciedleniem piśmiennictwa jest §72 ust. 1 statutu powodowej spółdzielni zaliczający do kosztów

- (a) koszty administrowania nieruchomością,
- (b) podatku od nieruchomości,
- (c) opłat za użytkowanie wieczyste terenu,
- (d) ubezpieczeń,
- (e) dostawy energii cieplnej,
- (f) dostawy energii elektrycznej do wspólnego użytku,
- (g) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- (h) zużycia wody na cele gospodarcze,
- (i) wywozu nieczystości,
- (j) eksploatacji dźwigów,
- (k) utrzymania zieleni, domofonów,
- (l) koszty konserwacji bieżącej, wymiany wodomierzy oraz
- (m) odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

Pozwany nie określił, poza opłatą za bezumowne korzystanie, aby zestawienia kosztów stanowiące załączniki do uchwały nr 35/2012 nie kwalifikowały się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Jak wskazał powód pismem z dnia 3 lipca 2012 roku opłaty pozwanego nie ulegały zmianie od 2005 roku do stycznia 2010 roku i obowiązująca stawka ulegała korektom o wskaźniki GUS w 2010 i 2011 roku (k. 109 v).

Zasadnicze zastrzeżenia pozwanego koncentrowały się na podwyższeniu opłaty gruntowej ze stawki z 0,32 zł (faktyczna 0,27 zł) do 2,75 zł za m². Pomijając fakt, że pozwany nie płacił opłaty w tej stawce przed podwyżką, powód konsekwentnie wyjaśniał, co obejmuje opłata gruntowa. Postępowanie dowodowe potwierdziło, że kalkulacja zawiera podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie mienia wspólnego spółdzielni, co wyraźnie przewiduje §72 ust. 1 statutu. Sporna była opłata nazwana pierwotnie w wyjaśnieniu pismem z 3 lipca 2012 roku opłatą wymaganą przez (...) W. dotycząca terenów użytkowanych przez spółdzielnię o nieuregulowanym stanie prawnym. Uzyskane w toku postępowania sądowego wyjaśnienie zarządu powodowej spółdzielni (k. 371) i przyjęte za wyjaśnieniem w opinii biegłego W. Z. nazewnictwo określa rzeczoną opłatę jako planowana opłata za bezumowne korzystanie z gruntów i planowana opłata za bezumowne korzystanie z gruntów mienie wspólne. Niezależnie od nomenklatury istota opłaty pozostaje ta sama. Powodowa spółdzielnia nie miała uregulowanego z (...) W., jako właścicielem, stanu prawnego nieruchomości stanowiącej mienie wspólne spółdzielni oraz nieruchomości konkretnie zajmowanej przez pozwanego.

Obciążenie opłatą za bezumowne korzystanie było znane powodowej spółdzielni od 19 sierpnia 2010 roku (k. 487) i 22 października 2010 roku (486). Sprawa opłaty znalazła zakończenie ugodą sądową w postępowaniu sądowym przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygn. akt XXV C 1038/12.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i orzecznictwo nie definiuje pojęć kosztów eksploatacji, czy kosztów utrzymania nieruchomości. Wyznacznikiem jest powiązanie tych kosztów bezpośrednio z nieruchomością i szeroko pojętym jej utrzymaniem, czy konserwacją. Uwzględniając zasadę samodzielności finansowej spółdzielni oraz zasady bezwynikowej działalności spółdzielni na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, powodowa spółdzielnia musi posiadać środki z opłat eksploatacyjnych na pokrycie opłaty za bezumowne korzystanie. Ponoszenie tej opłaty jest niezależne od powoda, a do czasu rozstrzygnięcia sporu o ustanowienie użytkownika wieczystego, wysokość opłat ustala Zarządzenie nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 25 lutego 2010 roku oraz Zarządzenie nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 29 maja 2013 roku. Opłaty mają pokrywać koszty, nawet jeśli zostały one poniesione w toku niewłaściwej gospodarki spółdzielni albo można ich było uniknąć. Ocena gospodarki spółdzielni i działania jej organów nie uzasadnia odmowy regulowania należności z tytułu opłat eksploatacyjnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 października 1997 r., II CKN 356/97, OSNC 1998, Nr 3, poz. 43). Obciążenie pozwanego opłatą ma uzasadnienie w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §71 ust. 1 statutu i regulaminie Rady Nadzorczej "Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Wysokość opłat powinna być przez spółdzielnię w taki sposób skalkulowana, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów. Konieczność ponoszenia opłaty za bezumowne korzystanie powinna być i została przez spółdzielnię skorygowana przy ustalaniu wysokości opłat eksploatacyjnych. Sama stawka przyjęta uchwałą nr 35/2012 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) jest zindywidualizowaniem opłaty za używanie lokalu znajdującej swą podstawę normatywną z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z tego względu nie ma podstaw zarzut nieważności uchwały zarządu. W ocenie Sądu Apelacyjnego nawet bez uchwały zarządu podstawą opłat jest art. 4 wymienionej ustawy, a ich wysokość dowiodło postępowanie dowodowe.

Pomimo zarzutu co do stosowania wobec pozwanego uchwały zatwierdzającej strukturę i stawki opłat eksploatacyjnych za najem i dzierżawę lokali użytkowych, powód podtrzymywał roszczenie o zapłatę opłat pomimo, że pozwany nie jest najemcą ani dzierżawcą nieruchomości. Niewyjaśnienie stanowiska procesowego jest utrudnieniem rozstrzygnięcia sprawy, ale zawsze obowiązek wskazania podstawy prawnej spoczywa na sędzie rozpoznającym sprawę. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakładają na członka obowiązek uczestniczenia w generalnie określonych kosztach, a nie spełnienia świadczenia o ustalonej wielkości, jak to jest w wypadku najmu. Jednak §79 ust. 1 statutu zakłada, że opłaty ponoszone przez członków spółdzielni są wyznacznikiem dla wysokości czynszu ponoszonego przez najemców lokali mieszkalnych. Skoro wysokość czynszu nie może być niższa od opłat ponoszonych przez członków spółdzielni, to uchwała nr 35/2012 dotycząca opłat eksploatacyjnych za najem i dzierżawę może być jednocześnie wyznacznikiem opłat członków spółdzielni, albowiem najemca może płacić tylko więcej. Zasady rozliczeń ustalone przez Radę Nadzorczą przyjmują proporcjonalność opłat za bezumowne korzystanie mienia wspólnego od wielkości powierzchni użytkowej (tu gruntu niezabudowanego o nieuregulowanym stanie prawnym) do ogólnej powierzchni mienia, a dla mienia pozwanego od wielkości powierzchni użytkowej pozwanego. Zauważalna jest rozbieżność w powierzchni przyjmowanej do rozliczeń. Faktury są wystawiane dla powierzchni 934,30 m² (powierzchnia użytkowa budynku), ale powierzchnia przyjęta do wyliczenia stawki wynosi 1097,30 m² i składa się na nią powierzchnia zabudowy pawilonu 972 m² i powierzchnia przynależna do pawilonu 125,30 m². Taki sposób liczenia jest na korzyść pozwanego, skoro stawka jest liczona od większej powierzchni (1097,30 m²) a obciążenie jest na mniejszą powierzchnię (934,30 m²).

Rozliczenie za okres październik 2011 - marzec 2012 przedstawia się następująco. Do zapłaty pozostaje $4\ 734,65\ \text{zł} \times 6 = 28\ 407,90\ \text{zł}$, z czego pozwany twierdził, że nie płacił opłaty za użytkowanie wieczyste $310,28\ \text{zł} \times 6 = 1\ 861,68\ \text{zł}$. Niniejsze oznacza, że uregulowane zastało 26 546,22 zł.

Podlegająca uregulowaniu należność za eksploatację i konserwację od kwietnia 2012 do września 2014 roku wynosi za m² 4,76 zł x 29 miesięcy plus VAT = 158 633,77 zł. Dokonana od kwietnia 2012 rok podwyżka opłaty za eksploatację i konserwację z kwoty 2,25 zł do 4,76 zł spotkała się ze sprzeciwem pozwanego. Tym samym wartość niekwestionowana wynosi 2,25 zł x 29 miesięcy (kwiecień 2012-wrzesień 2014) plus VAT = 74 984,43 zł. Wartość kwestionowana wynosi 2,51 zł x 29 miesięcy plus VAT = 83 649,46 zł. Niniejsze oznacza, że uregulowane winno być 74 984,43 zł.

Opłata gruntowa od kwietnia 2012 roku do września 2014 roku wynosi 2,75 zł x 29 miesięcy plus VAT = 91 647,83 zł. W tej opłacie mieści się podatek od nieruchomości za maj 2012 - grudzień 2012 (1,91 zł za m² plus VAT = 19 754,46 zł), cały rok 2013 (1,99 zł za m² plus VAT = 27 442,44 zł) i do września 2014 roku (2,01 zł za m² plus VAT = 18 478,88 zł). Łącznie podatek wynosi 65 675,78 zł. Pozwany nie kwestionuje płatności podatku, co oznacza, że winien być uregulowany.

Uzasadnione jest roszczenie powoda obejmujące kwotę 278 688,90 zł uwzględniające opłaty za okres kwiecień 2012 - wrzesień 2014 roku w wysokości 250 281,60 zł (158 633,77 zł + 91 647,83 zł) powiększone o opłaty za październik 2011-kwiecień 2012 w wysokości 28 407,90 zł, z czego użytkowanie wieczyste wynosi 1 861,68 zł.

Pozwany zapłacił 180 183,21 zł i do uregulowania pozostaje 98 505,69 zł, co przekracza należność główną dochodzoną przez powoda.

Kwoty nie budzące sprzeciwu pozwanego stanowią opłaty za październik 2011- kwiecień 2012 rok w wysokości 26 546,22 zł oraz od kwietnia 2012 do września 2014 roku stawka 2,25 zł z eksploatacji i konserwacji (74 984,43 zł) łącznie z podatkiem od nieruchomości (65 675,78 zł). Łączna wartość należności wynosi 167 206,43 zł przy zapłaconej 180 183,21 zł. Nie pozostaje to spójne ze stanowiskiem prezentowanym w toku procesu, a sprowadzającym się do podważania zasadności zapłaty kwoty 177 158,85 zł obejmującej użytkowanie wieczyste 1 861,68 zł za październik 2011-kwiecień 2012, opłatę gruntową 91 647,83 zł za kwiecień 2012-wrzesień 2014 i podwyżkę 2,51 zł z eksploatacji i konserwacji za kwiecień 2012 -wrzesień 2014 zamykającą się należnością 83 649,34 zł.

Sąd pierwszej instancji bezzasadnie oparł się na rozliczeniu wskazanym przez biegłego, nie uwzględniając stanowiska procesowego pozwanego co do poszczególnych opłat. Powództwo uległo więc oddaleniu ponad kwotę 94 084,50 zł (dziewięćdziesiąt cztery tysiące osiemdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt groszy) oraz odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 94 084,50 zł (dziewięćdziesiąt cztery tysiące osiemdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt groszy) od dnia 12 października 2014 roku do dnia 19 czerwca 2019 roku.

Powód domagając się skapitalizowanych odsetek ustawowych nie określił, jak zostały naliczone, od jakich kwot i za jaki okres. Ma to istotne znaczenie, bowiem pozwany wbrew oświadczeniom procesowym płacił więcej niż kwestionował, a powód nie przedstawił sposobu zaliczenia z art. 454 k.c.

Zgodnie z art. 4 ust. 8 zdanie 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zastrzega się, że występujący na drogę sądową ponosi opłaty w dotychczasowej wysokości. Ujawnia się w tym momencie znaczenie uzasadnienia przez spółdzielnię dokonywanej podwyżki. Tylko dla opłat niezależnych od spółdzielni nie trzeba uzasadnienia, co przewiduje art. 4 ust. 7¹ zgodnie z którym spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby wskazane w ust. 1-2 i 4 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, o zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Zmiana wysokości opłat nie wymaga w tym wypadku uzasadnienia na piśmie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego różnicowanie na opłaty zależne i niezależne od spółdzielni nie ma większego znaczenia dla niniejszej sprawy. Po pierwsze, powód nie stosował w piśmie z 25 kwietnia 2012 roku art. 4 ust. 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w wyjaśnieniach przed procesem nie nawiązywał do wzrostu opłat niezależnych. Po drugie, główny spór dotyczył składnika podwyżki w postaci opłaty gruntowej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustalenie charakteru opłaty gruntowej i jej elementów w prowadzonym postępowaniu uzasadnia przyznanie odsetek

od należności głównej dopiero od wydania wyroku przez Sąd pierwszej instancji. Przebieg postępowania sądowego wyjaśniający z jednej strony przyczyny zmiany wysokości opłat i składniki opłaty gruntowej, a z drugiej strony braki należytej księgowości powoda co do przypisana kosztów na spółdzielcę i zakwalifikowania regulowanych częściowo opłat (pозwany zapłacił 180 183,21 zł), braku wyjaśnienia sposobu zaliczenia uregulowanych opłat, czy na opłaty zależne czy niezależne od spółdzielni, nie uzasadnia obciążenia pozwanego odsetkami według reguły art. 4 ust. 8. Po czwarte, zasadniczy spór co do opłaty gruntowej i jej kwalifikowania rozstrzygnęło niniejsze postępowanie.

Zmiana wyroku na podstawie art. 386 §1 k.p.c. skutkowała zmianą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za pierwszą instancję. Powód wygrał sprawę w 83,63% zaś pozwany w 16,37%, co uzasadniało rozliczenie kosztów według zasady stosunkowego rozliczenia z art. 100 k.p.c. Powód poniósł koszty w wysokości 12 242 zł obejmujące kwotę 5 625 zł tytułem opłaty od pozwu, 3 600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, 17 zł tytułem opłaty skarbowej, 3 000 zł tytułem zaliczki na wydatki biegłego. Z poniesionych kosztów uzasadniony jest zwrot kwoty 10 237,98 zł (12 242 zł x 83,63%). Pozwany poniósł koszty w wysokości 3 617 zł obejmujące kwotę 3 600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, 17 zł tytułem opłaty skarbowej, z czego uzasadniony jest zwrot 592,10 zł (3 617 zł x 16,37%). W ostatecznym rozliczeniu na rzecz powoda jest zasądzona kwota 9 645,88 zł. Wydatki poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa wynosiły 3 187,07 zł i według tej samej zasady powód pokrywa 521,73 zł (3 187,07 zł x 16,37%) a pozwany 2 665,34 zł (3 187,07 zł x 83,63%).

Rozliczenie kosztów postępowania apelacyjnego oparto na powyższej zasadzie art. 100 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. i z poniesionych przez powoda kosztów 4 050 zł obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika, zasadny jest zwrot 3 387 zł (4 050 zł x 83,63%). Pozwany poniósł koszty w wysokości 9 675 zł obejmujące kwotę 4 050 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika i 5 625 zł tytułem opłaty od apelacji. Na rzecz pozwanego przypada do zwrotu kwota 1 583,79 zł (9 675 zł x 16,37%). W stosunkowym rozliczeniu zasądzono na rzecz powoda kwotę 1 803,22 zł.

Dla wynagrodzenia pełnomocników przyjęto stawki z §2 pkt 6 w związku z §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych obowiązujących w dniu wniesienia apelacji 22 sierpnia 2019 roku.

Jolanta de Heij-Kaplińska Tomasz Wojciechowski Dorota Wybraniec