

Sygn. akt I C 1033/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Daniel Mychliński

Protokolant – Olga Olech

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 23 maja 2018 r. w C.

sprawy z powództw Spółdzielni (...) w C.

przeciwko D. C.

o zapłatę 4.705,26 zł i 3.292,58 zł

orzeka:

I. w sprawie o zapłatę 4.705,26 zł

1. zasądza od pozwanego D. C. na rzecz powoda Spółdzielni (...) w C. kwotę 4.661,94 zł (cztery tysiące sześćset sześćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi:

- od kwoty 1.553,98 zł (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt osiem groszy) za okres od dnia 17 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.553,98 zł (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt osiem groszy) za okres od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.553,98 zł (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt osiem groszy) za okres od dnia 16 marca 2017 r. do dnia zapłaty;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3. zasądza od pozwanego D. C. na rzecz powoda Spółdzielni (...) w C. kwotę 1.017,00 zł (jeden tysiąc siedemnaście złotych), tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. w sprawie o zapłatę 3.292,58 zł

1. zasądza od pozwanego D. C. na rzecz powoda Spółdzielni (...) w C. kwotę 3.249,26 zł (trzy tysiące dwieście czterdzieści dziewięć złotych dwadzieścia sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi:

- od kwoty 1.553,98 zł (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt osiem groszy) za okres od dnia 16 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 847,64 zł (osiemset czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt cztery grosze) za okres od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 847,64 zł (osiemset czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt cztery grosze) za okres od dnia 16 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3. zasądza od pozwanego D. C. na rzecz powoda Spółdzielni (...) w C. kwotę 1.017,00 zł (jeden tysiąc siedemnaście złotych), tytułem zwrotu kosztów procesu.

**IC 1033/17**

## UZASADNIENIE

Spółdzielnia (...) w C. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Ciechanowie z pozwami przeciwko D. C. o zapłatę 4.705,26 zł i 3.292,58 zł, tytułem pokrycia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów bieżącej eksploatacji przypadających na lokal pozwanego D. C., położony w budynku w C. przy ul. (...), wchodzący w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni za okres styczeń, luty i marzec 2017 r. (pозew z dnia 14 czerwca 2017 r.) i za okres kwiecień, maj i czerwiec 2017 r. (pозew z dnia 13 lipca 2017 r.).

Zarządzeniem z dnia 9 października 2017 r., sprawy połączono do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Pozwany D. C. wnosił o oddalenie obydwu powództw. Wskazywał, że opłaty, którymi jest obciążany powinny być zindywidualizowane w odniesieniu do jego lokalu. Zarzucił Spółdzielni, że przyjęta przez Spółdzielnię powierzchnia jego lokalu oraz sposób ustalania opłat i ich wysokość zostały ustalone nieprawidłowo. Wskazywał, że jego lokal użytkowy znajduje się na parterze budynku położonego w C. przy ul. (...), a zatem nie jest połączony z klatkami schodowymi znajdującymi się wewnątrz budynku. Posiada bezpośrednie wyjście na zewnątrz budynku, a zatem nie korzysta on z dużej części budynku i przestrzeni przed budynkiem, nie korzysta z drzwi wejściowych, klatek schodowych, schodów, pomieszczeń w piwnicy i innych pomieszczeń gospodarczych. Nie korzysta także z chodników stanowiących dojście do drzwi wejściowych, z placów zabaw i z terenu zielonego. Tym samym – co podkreślał pozwany – brak jest podstaw do naliczania opłat w odniesieniu do jego lokalu w taki sposób, jaki dokonuje się tego do wszystkich pozostałych lokali mieszkalnych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany D. C. nabył w dniu 26 marca 2010 r. – w drodze umowy sprzedaży – prawo własności lokalu użytkowego stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczonego numerem 132, znajdującego się w budynku wielolokalowym, usytuowanym w C. przy ul (...). Powierzchnia użytkowa tego lokalu wynosi 237,80 m<sup>2</sup>. Składa się on z pomieszczeń na parterze o powierzchni 183,80 m<sup>2</sup>, tj. z pomieszczenia głównego, przedsionka pierwszego, przedsionka drugiego, korytarza, pokoju administracji, sanitariatu, pokoju personelu i szatni oraz z pomieszczeń w piwnicy o powierzchni 54,00 m<sup>2</sup>, tj. wejścia z przedsionka drugiego i komunikacji trzech pomieszczeń magazynowych. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania. Pozwany D. C. nabył prawo własności tego lokalu użytkowego do swojego majątku osobistego. Przedmiotowa nieruchomość lokalowa ma założoną księgę wieczystą nr (...).

bezsporne

Przedmiotowy lokal użytkowy pozwanego D. C. znajduje się w budynku zarządzanym przez Spółdzielnię (...) w C..

bezsporne

Pomieszczenia piwniczne przedmiotowego lokalu użytkowego, o łącznej powierzchni 54,00 m<sup>2</sup>, posiadają istotne ograniczenia funkcjonalne. W ich obrębie, przez wszystkie pomieszczenia tam usytuowane, na wysokości 145-181 cm od posadzki przebiegają rury ciepłownicze i inne instalacje techniczne.

#### bezsporne

Uchwałą nr 8/2011 Rada Nadzorcza Spółdzielni (...) w C. ustaliła stawkę opłat na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 1,10 zł za 1 m<sup>2</sup>. Natomiast uchwałą nr 6/2014 z dnia 9 grudnia 2014 r. ustaliła podstawową stawkę eksploatacyjną w wysokości 2,10 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego, użytkowego, zabudowy oraz garażu wbudowanego. Wysokość stawki eksploatacyjnej za garaże wolnostojące ustalono zaś w wysokości 1,90 zł za 1 m<sup>2</sup>.

dowód: uchwała nr 6/2014 r. (k. 140) i uchwała nr 8/2011 (k. 139)

Z kolei uchwałą nr 11/2016 z dnia 14 grudnia 2016 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni (...) w C. ustaliła indywidualne stawki eksploatacyjne i opłaty na fundusz remontowy dla części powierzchni w lokalu pozwanego numer (...) przy ul. (...) w C. położonych w piwnicy. Stawkę eksploatacyjną ustalono w wysokości 1,05 zł za 1 m<sup>2</sup>, a stawkę opłaty na fundusz remontowy ustalono w wysokości 0,55 zł za 1 m<sup>2</sup>. Stawki te ustalono dla pomieszczeń tego lokalu położonych w piwnicy o powierzchni 54,00 m<sup>2</sup>. Stawki te miały obowiązywać już od 1 stycznia 2014 r.

dowód: uchwała nr 11/2016 r. (k. 122)

Zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni (...) w C.”, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych ze eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych w budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na w tych samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. W § 1 ust. 5 tego regulaminu, ustalono, że koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni. Koszty te – stosownie do § 1 ust. 6 Regulaminu – ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Z kolei § 9 tego regulaminu określa jakie rodzaje należności wchodzi w skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Regulamin wymienia tam: koszty eksploatacji, ogrzewanie i dostawa ciepłej wody, dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości, koszty energii elektrycznej i opłaty za dźwigi osobowe. Natomiast w § 10 ustalono, że koszty eksploatacji obejmują m.in.: materiały wydawane pracownikom w celu utrzymania budynków i terenów wokół budynków w należyłym stanie, płace i narzuty na płace, koszty związane ze utrzymaniem biura Spółdzielni, narzut kosztów ogólno-administracyjnych, ubezpieczenie majątku Spółdzielni, konserwację i zieleni i utrzymanie terenów zielonych, świadczenia socjalne, koszty usług komunalnych, koszty obsługi nieruchomości świadczone przez podmioty zewnętrzne, koszty przeglądów okresowych oraz konserwacji obiektów i urządzeń, pozostałe koszty, tj.: prowizje bankowe, amortyzacja, opłaty pocztowo-telekomunikacyjne, deratyzacja, projekty, wyceny i inne, a także składki członkowskie na rzeczy o organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, bezosobowy fundusz płac.

dowód: Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM-B (...) w C. (k. 124-129)

Zasadnicza stawka opłaty eksploatacyjnej, którą obciążani są członkowie Spółdzielni i właściciele wyodrębnionych lokali, niebędący członkami Spółdzielni, przyjęta uchwałą z dnia 9 grudnia 2014 r. została ustalona w wysokości 2,10 zł

za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Do obliczenia tej stawki przyjęto koszty z 2014 r., uwzględniając koszty wynagrodzeń i pochodnych w wysokości 287.874,64 zł (pozycja 1 zestawienia), koszty delegacji i szkoleń w wysokości 47,60 zł (pozycja 2 zestawienia), koszty utrzymania biura w wysokości 20.668,30 zł (pozycja 3 zestawienia), koszty amortyzacji 3.714,72 zł (pozycja 4 zestawienia), koszty pozostałe, tj. ubezpieczenia, usługi informatyczne, prowizje bankowe i inne, w wysokości 48.298,72 zł (pozycja 5 zestawienia), koszty obsługi zasobów w wysokości 72.242,68 zł (pozycja 6 zestawienia) i koszty obsługi w wysokości 145.600,83 zł (pozycja 7 zestawienia). Łącznie koszty te wyniosły 578.447,49 zł. Następnie obniżona została ta wartość o kwotę 33.034,00 zł, tj. o koszty obsługi wind w budynkach. Dało to ostatecznie kwotę 545.413,49 zł. Następnie tę wartość podzielono przez ogólną powierzchnię lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni, a ten wynik został jeszcze podzielony przez 12 [12 miesięcy], dając wynik 2,103 zł (545.413,49 zł : 21.611,75 m<sup>2</sup> : 12 miesięcy = 2,103 zł/m<sup>2</sup>).

dowód: zeznania powoda (prezesa SM-B (...)) w C. (k. 174-176 00:09:12-01:02:34) i dokument „Zestawienie za 2014 – Eksploatacja” (k. 211)

Stawka opłaty remontowej została zaś ustalona w oparciu o wydatki remontowe z 2011 r. i koszty spłaty kredytu zaciągniętego, co dawało łącznie kwotę 290.000,00 zł. Następnie tę wartość podzielono przez ogólną powierzchnię lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni, a ten wynik został jeszcze podzielony przez 12 [12 miesięcy], dając wynik 1,118 zł (290.000,00 zł : 21.611,75 m<sup>2</sup> : 12 miesięcy = 1,118 zł/m<sup>2</sup>). Przyjęto stawkę 1,10 zł/m<sup>2</sup>. Wydatki remontowe w Spółdzielni bilansowały się w kolejnych latach 2011-2016 z dochodami z tytułu wpłat na fundusz remontowy.

dowód: zeznania powoda - prezesa SM-B (...) w C. (k. 174-176 00:09:12-01:02:34) i zestawienia obrotów i sald Funduszu Remontowego (k. 200-205)

Zgodnie z obowiązującymi stawkami opłat i zasadą pokrywania zaliczkowo kosztów dostaw ciepła, Spółdzielnia obciążyła pozwanego D. C. w miesiącach styczeń, luty, marzec i kwiecień 2017 r. opłatami w wysokości **1.568,42 zł**, na którą złożyły się: koszty dostaw ciepła (c.o. opomiarowane) w wysokości **706,34 zł**, opłata stała CW w wysokości **91,41 zł**, opłata eksploatacyjna w łącznej wysokości **505,75 zł** (436,27 zł wyliczona według stawki podstawowej 2,10 zł od powierzchni 168,90 m<sup>2</sup> i 69,48 zł wyliczona według stawki obniżonej 1,05 zł od powierzchni 53,80 m<sup>2</sup>) i opłata na fundusz remontowy w łącznej wysokości **264,92 zł** (228,52 zł wyliczona według stawki podstawowej 1,10 zł od powierzchni 168,90 m<sup>2</sup> i 36,40 zł wyliczona według stawki obniżonej 0,55 zł od powierzchni 53,80 m<sup>2</sup>). Z kolei w miesiącach maj i czerwiec 2017 r., pozwany został obciążony opłatami w wysokości **862,08 zł**, na którą złożyły się: opłata stała CW w wysokości **91,41 zł**, opłata eksploatacyjna w łącznej wysokości **505,75 zł** (436,27 zł wyliczona według stawki podstawowej 2,10 zł od powierzchni 168,90 m<sup>2</sup> i 69,48 zł wyliczona według stawki obniżonej 1,05 zł od powierzchni 53,80 m<sup>2</sup>) i opłata na fundusz remontowy w łącznej wysokości **264,92 zł** (228,52 zł wyliczona według stawki podstawowej 1,10 zł od powierzchni 168,90 m<sup>2</sup> i 36,40 zł wyliczona według stawki obniżonej 0,55 zł od powierzchni 53,80 m<sup>2</sup>).

dowód: faktury VAT (k. 18, k. 20, k. 22, k. 69, k. 71 i k. 73)

Pozwany D. C. nie uregulował w/w należności.

bezsporne

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o powołane wyżej dowody. Ustalenia powyższe zostały dokonane w oparciu o dołączone przez strony dokumenty.

Tytuł własności nieruchomości lokalowej, przysługujący pozwanemu D. C., usytuowanie tej nieruchomości w zasobach Spółdzielni (...) w C., powierzchnia tego lokalu oraz ograniczenia w użytkowaniu części piwnicznej (o łącznej powierzchni 54,00 m<sup>2</sup>) wszystkie te okoliczności nie były sporne.

Wysokość stawek opłat obciążających pozwanego wynikają z uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą powodowej Spółdzielni. Obliczone zaś zostały stosownie do zapisów Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM-B (...) w C.. Zasadnicza stawka opłaty eksploatacyjnej, którą obciążani są obecnie członkowie Spółdzielni i właściciele wyodrębnionych lokali niebędący członkami Spółdzielni, ustalona została w wysokości 2,10 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Do obliczenia tej stawki przyjęto koszty z 2014 r., ujęte w dokumencie finansowym „Zestawienie za 2014 – Eksploatacja”. Poszczególnych wartości z tego zestawienia pozwanemu nie udało się zakwestionować. Poszczególne pozycje z tego zestawienia dały w sumie wartości, które po dokonaniu stosownych obliczeń, według wskazań Spółdzielni, dały wynik ustalający wysokość opłaty eksploatacyjnej obowiązującej od 2014 r. Nie można więc uznać, że Spółdzielnia dokonała tego w sposób dowolny, arbitralny, bez oparcia tego na konkretnych wynikach finansowych. Skoro zaś przedłożony dokument finansowy w sposób obiektywny pozwala na zweryfikowanie opłaty i potwierdza, że opłata została ustalona na podstawie tam wskazanych kosztów, to w ocenie Sądu pozwana Spółdzielnia wykazała prawidłowość ustalenia żądanych opłat i podolała ciężarowi dowodu w tym zakresie, na co zwracał uwagę Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 11 września 2014 r. (sygn. akt III CZP 58/14) i w postanowieniu z dnia 30 listopada 2016 r. (sygn. akt III CZP 78/16). Podobnie rzecz się ma z danymi dotyczącymi poniesionych kosztów remontowych, które dały podstawy do wyliczenia opłaty na fundusz remontowy.

Jeśli zaś pozwany podważa którąkolwiek z pozycji z zestawienia kosztowego, które stanowiło podstawę wyliczenia opłaty eksploatacyjnej lub wartości poniesionych kosztów prac remontowych, które dały podstawy ustalenia opłaty na fundusz remontowy, to winien to wykazać poprzez stosowną inicjatywę dowodową. Wydaje się, że w tym przypadku byłby to wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości. Takiego dowodu jednak pozwany nie zgłosił. Nie sposób uznać, że to Spółdzielnia w tych okolicznościach miałaby zgłaszać dowód w celu zweryfikowania własnych dokumentów finansowych, na których się przecież oparła. Wyliczenia dokonane przez Sąd potwierdziły przecież prawidłowość wyliczenia obydwu opłat.

Warto mieć jeszcze na uwadze, że wyniki finansowe (sprawozdania finansowe) Spółdzielni podlegają przecież badaniu i ocenie, a działalność Spółdzielni z mocy prawa nie jest nastawiona na osiągnięcie zysku.

Dodatkowo należy przywołać zeznania prezesa Spółdzielni, który w sposób jasny i klarowny wyjaśnił sposób ustalania opłat, metody i sposób postępowania w tym zakresie Spółdzielni. Sąd uznał te zeznania za wiarygodne.

Sąd zważył, co następuje :

Powodowa Spółdzielnia domagała się zasądzenia od pozwanego D. C. należności stanowiących opłaty tytułem pokrycia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów bieżącej eksploatacji przypadających na lokal pozwanego D. C. położony w budynku w C. przy ul. (...), wchodzący w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni za okres styczeń, luty i marzec 2017 r. (pозew z dnia 14 czerwca 2017 r.) i za okres kwiecień, maj i czerwiec 2017 r. (pозew z dnia 13 lipca 2017 r.

Roszczenia te należało co do zasady uznać za uzasadnione i zasądzić na rzecz Spółdzielni te należności, przy czym w nieco niższej wysokości od tej, której domagała się Spółdzielnia.

Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.), 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, który stanowi o obowiązku uczestniczenia w pokrywaniu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.

Zasada powyższa została również wpisana do Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM-B (...) w C.. Dodatkowo uszczegółowiono tam zasady, na których Spółdzielnia ma się opierać ustalając te opłaty.

Nie ulega więc wątpliwości, że pozwany jest zobowiązany pokrywać opłaty w związku z posiadaniem odrębnej nieruchomości lokalowej pozostającej w zasobach SM-B (...). Jest to obowiązek ustawowy, mające swe źródło w ogólnej zasadzie prawa cywilnego pokrywania kosztów utrzymania swej nieruchomości i nieruchomości wspólnej. Odmowa ze strony pozwanego pokrycia jakichkolwiek kosztów utrzymania jego nieruchomości jest przejawem lekceważenia swych obowiązków i przepisów prawa.

Zresztą taki obowiązek wprost wynika już z wcześniejszych wyroków sądowych, które zapadły choćby w sprawie zawisłej przed tutejszym Sądem pod sygnaturą I C 185/13, gdzie zarówno sąd I instancji, jak sąd II instancji potwierdzili to w swych wyrokach.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela argumenty, które tam zostały przytoczone.

Należy w pierwszej kolejności przywołać – odrzucając zgłoszony w tym zakresie zarzut pozwanego – pogląd przytoczony w tamtej sprawie przez Sąd Okręgowy w Płocku, że ocena, czy dany lokal mieszkalny stanowi odrębną nieruchomość nie jest oceną stanu faktycznego, ale oceną prawną. Powyższe zaś, tj. czy dany lokal stanowi (po spełnieniu wymogów technicznych i prawnych) odrębną nieruchomość stwierdza Starosta w formie zaświadczenia. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalny. W konsekwencji należy uznać, że pozwany D. C. jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni 237,80 m<sup>2</sup>.

Natomiast stan techniczny pomieszczeń wchodzących w skład tego lokalu powinien mieć jedynie znaczenie w kontekście wysokości należnych opłat.

Podzielając w całości tę argumentację wskazać należy, że Spółdzielnia spełniła ten postulat i uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 14 grudnia 2016 r. ustaliła indywidualne stawki eksploatacyjne i opłaty na fundusz remontowy dla części powierzchni w lokalu pozwanego numer (...) przy ul. (...) w C. położonych w piwnicy. Stawkę eksploatacyjną ustalono w wysokości 1,05 zł za 1 m<sup>2</sup>, a stawkę opłaty na fundusz remontowy ustalono w wysokości 0,55 zł za 1 m<sup>2</sup>. Stawki te ustalono dla pomieszczeń tego lokalu położonych w piwnicy o powierzchni 54 m<sup>2</sup>, a więc co do tej części, która miała ograniczoną funkcjonalność i co za tym idzie gorsze walory użyteczne.

Ostatecznie w miesiącach styczeń – czerwiec 2017 r. ustalona stawka, którą pozwany był zobowiązany uiszczać na rzecz Spółdzielni została ustalona na 505,75 zł, z czego od powierzchni 168,90 m<sup>2</sup> pobierano podstawową stawkę 2,10 zł, a od powierzchni 53,80 m<sup>2</sup> pobierano tę stawkę pomniejszono, a więc 0,55 zł, co po doliczeniu 23% podatku VAT dawało łącznie właśnie 505,75 zł.

Podobnie ustalono stawkę opłaty na fundusz remontowy, gdzie oddzielnie obliczono tę stawkę od powierzchni 168,90 m<sup>2</sup> i odrębnie od powierzchni 53,80 m<sup>2</sup>. Tutaj, po doliczeniu podatku VAT, ogólna należność wynosiła 264,92 zł.

Do tego dochodziła opłata stała cw w wysokości 91,41 zł.

Łącznie daje to kwotę **862,08 zł** uwidocznione na fakturach za maj 2017 r. (k. 71) i czerwiec 2017 r. (k. 69).

Natomiast w miesiącach styczeń – kwiecień 2017 r. dodatkowo do tych należności, doliczana była ryczałtowa opłata za ogrzewanie lokalu (CO opomiarowane), ustalana zaliczkowo jako tzw. przedpłata, zgodnie z regułami obowiązującymi w Spółdzielni. Ta przedpłata w odniesieniu do lokalu pozwanego wynosiła 706,34 zł.

W efekcie po zsumowaniu opłaty eksploatacyjnej (505,75 zł), opłaty na fundusz remontowy (264,92 zł), opłaty stałej cw (91,41 zł) i przedpłaty na poczet centralnego ogrzewania (706,34 zł), dawało to łącznie kwotę **1.568,42 zł** uwidocznioną na fakturach za styczeń 2017 r. (k. 18), luty 2018 r. (k. 20), marzec 2017 r. (k. 22) i kwiecień 2017 r. (k. 73).

Dokonując analizy tak ustalonych należności, Sąd ocenił je w kontekście zgłaszanych przez pozwanego zarzutów.

Opłaty za ciepłą wodę (opłata stała cw) i ogrzewanie lokalu (CO opomiarowane) nie były w zasadzie podważane, a z całą pewnością nie sformułowano w stosunku do tych należności konkretnych zarzutów. Wskazać przy tym należy, że były one ustalane zgodnie z regułami obowiązującymi w Spółdzielni. Jednocześnie nie było kwestionowane przez pozwanego to, że korzysta on z dostaw ciepłej wody i ogrzewania, które zapewnia mu Spółdzielnia.

Zasadność ponoszenia opłat na poczet funduszu remontowego nie może budzić wątpliwości i zastrzeżeń, albowiem oczywistym jest, że istnieje potrzeba dokonywania remontów w obrębie zasobów Spółdzielni, w tym w obrębie nieruchomości wspólnej. Z tego funduszu pokrywane są bieżące naprawy, niezbędne z punktu widzenia funkcjonowania Spółdzielni, potrzeb jej mieszkańców i właścicieli odrębnych lokali. Nie sposób za każdym razem, gdy zajdzie jakakolwiek potrzeba, podejmować decyzje o zbiórce określonych środków, gdyż takie postępowanie byłoby nieracjonalne i nie zapewniałoby sprawnego działania. Fundusz remontowy zapewnia więc środki na bieżące, nagłe naprawy, jak i na zaplanowane remonty.

Obecnie obowiązujące opłaty na ten fundusz ustalono w 2011 r. Obliczono je w oparciu o wydatki remontowe z 2011 r. i koszty spłaty kredytu zaciągniętego, co dawało wówczas łącznie kwotę 290.000,00 zł. Następnie tę wartość podzielono przez ogólną powierzchnię lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni, a ten wynik został jeszcze podzielony przez 12 [12 miesięcy], dając wynik 1,118 zł ( $290.000,00 \text{ zł} : 21.611,75 \text{ m}^2 : 12 \text{ miesięcy} = 2,103 \text{ zł/m}^2$ ). Przyjęto stawkę 1,10 zł/m<sup>2</sup>. Warto odnotować, że wydatki remontowe w Spółdzielni w kolejnych latach bilansowały się, a zatem ich poziom należy uznać za prawidłowy.

Opłaty stawki eksploatacyjnej obliczono natomiast na podstawie wydatków z 2014 r. (k. 211). Łącznie wydatki te wyniosły 578.447,49 zł. Następnie obniżona została ta wartość o kwotę 33.034,00 zł, tj. o koszty obsługi wind w budynkach. Dało to ostatecznie kwotę 545.413,49 zł. Następnie tę wartość podzielono przez ogólną powierzchnię lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni, a ten wynik został jeszcze podzielony przez 12 [12 miesięcy], dając 2,103 zł ( $545.413,49 \text{ zł} : 21.611,75 \text{ m}^2 : 12 \text{ miesięcy} = 2,103 \text{ zł/m}^2$ ) i stawkę 2,10 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Zasadniczo sposób obliczenia tej opłaty należy uznać za uzasadniony, ekonomicznie usprawiedliwiony. Ustalono to zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni (...) w C.. Sama reguła ustalania tej opłaty nie była zakwestionowana. Pozwany próbował jedynie zanegować zasadność przyjęcia części wydatków, które stanowiły podstawę do wyliczenia jego opłaty.

Dokonując szczegółowej analizy zestawienia tych kosztów (dokument z karty 211), sąd uznał, że większość wymienionych tam wydatków musi obciążać również właścicieli nieruchomości lokalowych, znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Zastrzeżenia wzbudziły jedynie dwie pozycje z tego zestawienia.

Sąd nie uwzględnił wszystkich kosztów (wydatków) wymienionych w dokumencie z karty 211, pod pozycją 5 obejmującą koszty pozostałe. W ramach tych kosztów, Sąd nie uwzględnił kwoty z rubryki 4 tj.: „Pozostałe: odsetki, koszty lat ub. i inne” w wysokości 12.033,84 zł, które – jak sama przyznała Spółdzielnia w piśmie z dnia 30 marca 2018 r. (k. 240-241) – nie powinny być brane pod uwagę przy kalkulowaniu stawki eksploatacyjnej. Sąd nie uwzględnił też składki na Związek Rewizyjny Spółdzielni w wysokości 1.472,00 zł i 360,00 zł składki na Krajową Radę Spółdzielczą, a w efekcie obniżył o te kwoty wydatki z rubryki 5, tj.: „Pozostałe: wyceny, ogłoszenia, skł na Z. R..”. W ocenie Sądu kwoty tych wydatków rzeczywiście nie powinny obciążać osobę niebędącą członkiem spółdzielni, a posiadającą prawo własności nieruchomości lokalowej.

Tym samym wydatki (koszty) z pozycji 5 z w/w zestawienia (k. 211), Sąd obniżył o 12.033,84 zł, 1.472,00 zł i 360,00 zł – łącznie o 13.865,84 zł.

W związku z powyższym, Sąd skalkulował na nowo opłatę eksploatacyjną, którą powinien być obciążony pozwany D. C..

Sąd uznał za zasadne uwzględnienie: kosztów wynagrodzeń i pochodnych w wysokości **287.874,64 zł** (pozycja 1 zestawienia z karty 211), kosztów delegacji i szkoleń w wysokości **47,60 zł** (pozycja 2 zestawienia z karty 211), kosztów utrzymania biura w wysokości **20.668,30 zł** (pozycja 3 zestawienia z karty 211), kosztów amortyzacji w wysokości **3.714,72 zł** (pozycja 4 zestawienia z karty 211), kosztów pozostałych, tj. ubezpieczenia, usługi informatycznej, prowizji bankowych i innych, w wysokości **34.432,88 zł** (zamiast kwoty 48.298,72 zł z pozycji 5 zestawienia z karty 211), kosztów obsługi zasobów w wysokości **72.242,68 zł** (pozycja 6 zestawienia z karty 211) i kosztów obsługi w wysokości **145.600,83 zł** (pozycja 7 zestawienia z karty 211). Łącznie koszty te powinny więc wynieść 564.581,65 zł (zamiast 578.447,49 zł).

Następnie tę wartość należało obniżyć – tak jak dokonała tego Spółdzielnia – o koszty obsługi wind, tj. o kwotę 33.034,00 zł. Daje to ostatecznie kwotę 531.547,65 zł.

Następnie tę wartość Sąd podzielił, zgodnie z regułą zastosowaną przez Spółdzielnię, przez ogólną powierzchnię lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni, a ten wynik został jeszcze podzielony przez 12 [12 miesięcy]. Dało to wynik 2,0496 zł ( $531.547,65 \text{ zł} : 21.611,75 \text{ m}^2 : 12 \text{ miesięcy} = 2,0496 \text{ zł/m}^2$ ).

W związku z tym miesięczna stawka zasadnicza opłaty eksploatacyjnej, która powinna obciążać pozwanego, wynosi 2,04 zł/m<sup>2</sup>.

Przy czym stawkę tę w wysokość 2,04 zł/m<sup>2</sup> należało uwzględnić jedynie w odniesieniu do pomieszczeń (powierzchni) w pełni funkcjonalnych, które na fakturach obejmowały 168,90 m<sup>2</sup>. Od powierzchni 53,80 m<sup>2</sup> należało natomiast pobrać 1/2 tej stawki zasadniczej, a więc 1,02 zł/m<sup>2</sup>.

Opłata eksploatacyjna od powierzchni 168,90 m<sup>2</sup> przy stawce 2,04 zł wynieść więc powinna 344,56 zł, a od powierzchni 53,80 m<sup>2</sup> przy stawce 1,02 zł wynieść powinna 54,88 zł. Łącznie daje to kwotę 399,44 zł, która po doliczeniu 23% VAT (91,87 zł), winna wynieść 491,31 zł. Od pozwanego D. C. powinna być więc pobierana w kolejnych miesiącach styczeń – czerwiec 2017 r. kwota **491,31 zł**, tytułem opłaty eksploatacyjnej, zamiast kwoty 505,75 zł. Różnica to 14,44 zł i o taką kwotę powinny być mniejsze kolejne miesięczne obciążenia pozwanego w okresie styczeń – czerwiec 2017 r.

W związku z tym należność za styczeń 2017 r. wynosić powinna **1553,98 zł** zamiast 1.568,42 zł (faktura z karty 18) z datą wymagalności 17 stycznia 2017 r., należność za luty 2017 r. wynosić powinna **1553,98 zł** zamiast 1.568,42 zł (faktura z karty 20) z datą wymagalności 16 lutego 2017 r., a należność za marzec 2017 r. wynosić powinna **1553,98 zł** zamiast 1.568,42 zł (faktura z karty 22) z datą wymagalności 16 marca 2017 r. Łącznie więc należność dochodzona w pierwszej z połączonych spraw (o zapłatę 4.705,26 zł), którą należy obciążyć pozwanego to kwota 4.661,94 zł.

Należność za kwiecień 2017 r. również powinna wynosić **1553,98 zł** zamiast 1.568,42 zł (faktura z karty 73) z datą wymagalności 16 kwietnia 2017 r, a należności za maj i czerwiec 2017 r. wynosić powinny po **847,64 zł** zamiast 862,08 zł (faktury z karty 71 i z karty 69) z datami wymagalności przypadającymi odpowiednio na dzień 16 maja 2017 r. i na dzień 16 czerwca 2017 r. Łącznie więc należność dochodzona w drugiej z połączonych spraw (o zapłatę 3.292,58 zł), którą należy obciążyć pozwanego to kwota 3.249,26 zł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w pkt I wyroku zasądził od pozwanego D. C. na rzecz powoda Spółdzielni (...) w C. kwotę 4.661,94 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 1.553,98 zł za okres od dnia 17 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.553,98 zł za okres od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.553,98 zł za okres od dnia 16 marca 2017 r. do dnia zapłaty. Sąd oddalił natomiast powództwo w pozostałym zakresie. Z kolei w



pkt II wyroku Sąd zasądził od pozwanego D. C. na rzecz powodowej Spółdzielni kwotę 3.249,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 1.553,98 zł za okres od dnia 16 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty, od kwoty 847,64 zł za okres od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty i od kwoty 847,64 zł za okres od dnia 16 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Zgodnie z art. 481 § 1 KC, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Pozwany opóźnia się ze spełnieniem swych świadczeń, a zatem wierzycielowi należą się odsetki za czas opóźnienia. Wskazać przy tym należy, że wobec tego, że w pozwach żądano odsetek ustawowych (niższych niż odsetki ustawowe za opóźnienie), Sąd zasądził żądane odsetki ustawowe.

Sąd nie znalazł racjonalnych argumentów przemawiających za tym, że pozwany jako właściciel lokalu użytkowego, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalową, nie powinien ponosić kosztów utrzymania swego lokalu oraz kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i zasobów Spółdzielni. Oczywistym jest, że pozwany na równi z pozostałym osobami, którym przysługują czy to spółdzielcze prawa do lokali czy prawo własności, powinien partycypować w kosztach utrzymania części wspólnych budynku i części wspólnych nieruchomości gruntowych, z wyłączeniem tylko tych kosztów, które z racji tego, że są ściśle związane z prawnym funkcjonowaniem Spółdzielni, powinny obciążać tylko członków spółdzielni.

Należy podkreślić, że pozwany D. C., nabywając prawo własności do tego lokalu godził się na ponoszenie tych kosztów. Zasady, które wówczas obowiązywały w tym zakresie, nadal funkcjonują i są ważne.

Nie sposób zgodzić się z pozwanym, że część kosztów nie powinna go obciążać, na przykład koszty obsługi klatek schodowych, wind czy schodów albo kosztów utrzymania placu zabaw. Budynek i teren Spółdzielni przy budynku stanowi pewną integralną całość, a koszty utrzymania budynku i terenów muszą być ujednocnione. Prawdą jest, że część osób nie korzysta z pewnych elementów budynku czy rzeczy się w nim znajdujących lub korzysta w innym zakresie niż inne osoby, ale nie może to prowadzić do totalnego zróżnicowania opłat. W ocenie Sądu, mimo, że poszczególne osoby korzystają tylko z części udogodnień, to powinny ponosić uśrednione koszty utrzymania wszystkich elementów budynku i nieruchomości wspólnej. W innym przypadku należałoby ustalać indywidualne koszty utrzymania dla każdego lokalu odrębnie.

Mieszkańcy wyższych pięter mogą przecież negować zasadność obciążenia ich kosztami utrzymania piwnicy czy kosztów docieplania fundamentów, mieszkańcy lokali usytuowanych w dolnych części budynku mogą kwestionować zasadność obciążania ich kosztami napraw windy czy utrzymania czystości schodów. Mieszkańcy parteru mogą nie być zainteresowani kosztami naprawy dachu, natomiast osoby nie posiadające telewizora lub komputera mogą nie zgadzać się z obciążaniem ich kosztami inwentaryzacji sieci kablowych lub zbiorczych anten. Z kolei osoby nie posiadające dzieci mogą negować koszty utrzymania parku zabaw, a osoby wracające późno do domu mogą negować koszty utrzymania ławek i terenów zielonych. Takie wyliczenia, takie przykłady można mnożyć w nieskończoność.

Ujednocnienie wszystkich tych kosztów leży w interesie wszystkich i ma służyć utrzymaniu rzeczy wspólnej. Wydaje się to być oczywiste. To uśrednienie kosztów utrzymania lokali i utrzymania rzeczy wspólnej ma też istotny aspekt ekonomiczny. Należy bowiem zauważyć, że odejście od takiego sposobu rozliczania kosztów i przejście na ustalanie tych kosztów w sposób bardzo indywidualny, niewątpliwie musiałyby doprowadzić do znacznych podwyżek, gdyż wówczas trzeba byłoby ponieść niebagatelne wydatki na dokonywanie tych szczegółowych, ściśle zindywidualizowanych opłat obciążających mieszkańców spółdzielni czy wspólnot.

Być może pozwany rzeczywiście nie korzysta z klatek schodowych, ale przykładowo pod jego lokal, na teren wspólny Spółdzielni z pewnością częściej niż innych osób podjeżdżają pojazdy klientów czy dostawców. Czy w takim razie nie powinien być obciążony wyższymi kosztami utrzymania podjazdów i parkingu? Zapewne klienci pozwanego przechodzą ścieżkami, chodnikami i drogami wewnętrznymi Spółdzielni, czy w takim razie pozwany winien być obciążany wyższą opłatą za utrzymanie tych części wspólnych, a może także wyższymi kosztami ich remontów?

W ocenie Sądu wszystkie te koszty wzajemnie się bilansują i ostatecznie w równym stopniu obciążają wszystkich mieszkańców Spółdzielni oraz właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych, niebędących członkami Spółdzielni. Jest to zdaniem Sądu sprawiedliwe i słuszne.

Niezależnie od powyższych uwag podnieść należy, że przecież pozwanego ostatecznie nie obciążały koszty obsługi wind, które to wydatki sama Spółdzielnia nie uwzględniała w swym kosztorysie i przy ustalaniu opłaty eksploatacyjnej. Zindywidualizowano i wyraźnie zmniejszono wobec pozwanego wysokość opłat eksploatacyjnych w odniesieniu do powierzchni w obrębie piwnicy. Warto wreszcie wskazać, że Spółdzielnia pobiera od pozwanego opłaty od zaniżonej powierzchni jego lokalu, gdyż na fakturach za styczeń – czerwiec 2017 r. stawkę podstawową pobrano od powierzchni 168,90 m<sup>2</sup>, a stawkę obniżoną od powierzchni 53,80 m<sup>2</sup>, a więc łącznie od powierzchni 222,70 m<sup>2</sup>, chociaż łączna powierzchnia użytkowa jego lokalu wynosi 237,80 m<sup>2</sup>.

Nie można więc mówić, że stawka opłaty eksploatacyjnej nie została w stosunku do pozwanego zindywidualizowana. Zwłaszcza, że w uzasadnieniu przywołanego przez pozwanego postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2016 r. (sygn. akt III CZP 78/16), wskazuje się na potrzebę indywidualizowania kosztów eksploatacyjnych lub maksymalnego jej powiązania z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na poszczególne lokale. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie te wytyczne zostały spełnione. Na marginesie należy tylko wskazać, że w tej sprawie Sąd Najwyższy wypowiedział się w kontekście kosztów utrzymania lokalu stanowiącego garaż wyodrębniony z budynku. Z dokumentacji przedłożonej przez powodową Spółdzielnię wynika zaś, że opłaty za garaże wolnostojące są właśnie oddzielnie wyliczane.

Z tych względów, Sąd w zasadniczej części uznał powództwo za uzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 KPC. Zgodnie z tym przepisem, w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań, koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. W niniejszych sprawach, Sąd uznał za zasadne zobowiązanie pozwanego do zwrotu wszystkich kosztów, mając na uwadze to, iż powództwo zostało oddalone w bardzo znikomej części. W pierwszej z połączonych spraw powodowa Spółdzielnia wygrała w 99,08%, a w drugiej sprawie – w 98,69%. Sąd zasądził więc na jej rzecz w obydwu sprawach po 1.017,00 zł, którą stanowiły koszty opłaty sądowej od pozwu w wysokości 100,00 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 900,00 zł i koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł

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