

*Sygn. akt II Ca 991/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Bednarek – Moraś (spr.)
Sędziowie:	SO Wiesława Buczek - Markowska SO Zbigniew Ciechanowicz
Protokolant:	sekr. sąd. Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2013 roku w S.

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

przeciwko **A. K. i M. K. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 27 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 958/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok w taki sposób, iż:**

**a. w punkcie I. zasądza do pozwanych A. K. i M. K. (1) solidarnie na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 5.848,10 (pięć tysięcy osiemset czterdzieści osiem złotych i dziesięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 lutego 2011 roku i oddala powództwo w pozostałym zakresie,**

**b. w punkcie II. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie:**

**- od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 83,79zł (osiemdziesiąt trzy złote i siedemdziesiąt dziewięć groszy) oraz**

**- od pozwanych A. K. i M. K. (1) solidarnie kwotę 474,82 zł (czteryście siedemdziesiąt cztery złote i osiemdziesiąt dwa grosze)**

**tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych**

**c. w punkcie III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 994,50zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote i pięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów procesu,**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie,**

**3 zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 368,10zł (trzysta sześćdziesiąt osiem złotych i dziesięć groszy) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 991/12

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2012 r., sygn. akt: I C 958/11, Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zasądził solidarnie od pozwanych A. K. i M. K. (1) na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 6.910,86 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 lutego 2011 r. (pkt I.) oraz nakazał ściągnąć solidarnie od pozwanych A. K. i M. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 558,61 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt II.). Nadto, Sąd zasądził solidarnie od pozwanych A. K. i M. K. (1) na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 1.473 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III.).

**Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:**

Lokal użytkowy, położony w S. przy ul. (...) należy do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S..

Powyżej wskazany lokal posiada powierzchnię 113,68 m<sup>2</sup> (przy pomiarze po wewnętrznych ścianach lokalu), przy czym z uwagi na posadowienie w nim dziewięciu słupów konstrukcyjnych, zajmujących łącznie powierzchnię 1,33 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 112,35 m<sup>2</sup> ([113,68 m<sup>2</sup> - powierzchnia lokalu przy pomiarze po wewnętrznych ścianach lokalu] – [1,33 m<sup>2</sup> - powierzchnia lokalu zajęta przez dziewięć posadowionych w lokalu słupów konstrukcyjnych]).

Jak ustalił Sąd I instancji, M. K. (2) i A. K. byli członkami powodowej spółdzielni mieszkaniowej, których wpisano do rejestru członków spółdzielni pod nr 614 i 615.

W dniu 17 czerwca 1998 r. M. K. (2) i A. K. uzyskali przydział spółdzielczego własnościowego prawa do powyższego lokalu użytkowego. W dacie dokonania przydziału tego lokalu jego powierzchnia użytkowa wynosiła 112,35 m<sup>2</sup> (przy uwzględnieniu ulokowania w nim 9 słupów konstrukcyjnych, obniżających powierzchnię lokalu liczonego po wewnętrznych jego ścianach).

Pozwani przeprowadzili w przydzielonym lokalu prace adaptacyjne, w przebiegu których wyodrębnili w lokalu (...) pomieszczenia biurowe, magazyn, aneks kuchenny, kotłownię, 4 pomieszczenia sanitarne, 2 korytarze oraz hall. Wyodrębnienie poszczególnych pomieszczeń nastąpiło poprzez wykonanie niezbędnych ścianek działowych, pod które zajęto część powierzchni użytkowej lokalu (4,12 m<sup>2</sup>). W ramach wskazanych prac pozwani wykonali w pomieszczeniach wc, kotłowni i aneksu kuchennego podwieszane sufity, które ulokowano na wysokości niższej niż 2,20 m i wyższej niż 1,40 m.

Sąd Rejonowy ustalił, że po zakończeniu prac, osoby uprawnione do reprezentacji powodowej spółdzielni sporządziły w dniu 28 września 1998 r. pisemny aneks nr (...) do przydziału lokalu mieszkalnego z dnia 17 czerwca 1998 r., w którym wskazano, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 113,68 m<sup>2</sup>. Wskazano w nim jednocześnie, że opłaty za używanie lokalu będą wnoszone od 1 października 1998 r. Wskazany dokument został podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji powodowej spółdzielni oraz pozwanych, którzy nie kwestionowali wskazanej w nim wartości powierzchni użytkowej lokalu.

W dniu 1 października 1998 r. powódka zawarła z pozwanymi umowę w sprawie warunków oraz zasad użytkowania, eksploatacji i utrzymania lokalu użytkowego przydzielonego członkowi Spółdzielni na zasadzie własnościowego prawa do lokalu użytkowego. W umowie wskazano, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 113,68 m<sup>2</sup>. W umowie wskazano, że lokal może zostać przeznaczony na prowadzenie działalności w postaci biura, sklepu, nieuciążliwych usług (§ 1 umowy). W § 2 umowy strony wskazały, że pozwani będą ponosić umowną opłatę za korzystanie z lokalu w kwocie 573,36 zł, na którą składają się następujące składniki: - eksploatacja: 119,36 zł, - fundusz remontowy: 22,74 zł, - c.o.: 284,20 zł, - c.w.: 22 zł, - wod-kan.: 5,70 zł, - wywóz śmieci: 5,68 zł, - podatek od nieruchomości: 113,68 zł.

Pozwani zobowiązali się uiszczać wskazaną opłatę w terminie do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego począwszy od dnia 1 października 1998 r. W § 12 pkt 2 umowy zastrzeżono, że w przypadku wprowadzenia nowych składników i nowych stawek za używanie lokalu użytkowego przez upoważnione organy Spółdzielni, następuje jednostronna zmiana wysokości opłat za używanie lokalu użytkowego stosownie do zmienionych składników i stawek opłat, o czym członek Spółdzielni zostanie zawiadomiony odrębnym pismem. Z kolei w § 12 pkt 3 sprecyzowano przytoczony zapis wskazując, że ustalony uchwałą organów Spółdzielni termin zmiany wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielczego oraz wysokość tych opłat wiąże członka Spółdzielni bez potrzeby wypowiedzania niniejszej umowy w części dotyczącej wysokości i składników opłaty za używanie lokalu użytkowego.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd wynika, że w dniu 23 września 1999 r. powódka zawarła ze (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę o dostarczanie ciepła do lokali znajdujących się w jej zasobach lokalowych (w tym do lokalu użytkowego przy ul. (...) w S.). W umowie zastrzeżono, że powódkę obciążać będą zarówno koszty dostarczonego do jej zasobów lokalowych ciepła, jak i stała opłata za usługi przesyłowe, stanowiąca iloczyn mocy cieplnej zamówionej przez powódkę w roku obrotowym i stawki opłaty za usługi przesyłowe dla danej grupy odbiorców.

W 2002 r. pozwani wnieśli do pozwanej o wyrażenie zgody na czasowe odcięcie lokalu użytkowego przy ul. (...) w S. od ogólnej sieci ciepłowniczej, a ta w piśmie z dnia 12 września 2002 r. wyraziła na to zgodę. W dniu 27 września 2004 r. dokonano zamknięcia zaworów, zainstalowanych na instalacji c.o., zasilającej lokal w energię cieplną, które zabezpieczono właściwymi plombami, co stwierdzono pisemnym protokołem. Po tej dacie pozwani ogrzewali lokal użytkowy przy wykorzystaniu zainstalowanych w lokalu pieców elektrycznych.

Początkowo pozwani wnosili obciążające ich opłaty z tytułu korzystania ze spornego lokalu użytkowego. W roku 2003 zaniechali bieżącego ponoszenia obowiązujących w tamtym czasie opłat z powyższego tytułu, co skutkowało powstaniem zaległości w opłatach w kwocie 7.353,31 zł.

Jak ustalił Sąd I instancji, uchwałą nr (...), podjętą w dniu 02 lipca 2003 r. Rada Nadzorcza powodowej spółdzielni wykluczyła oboje pozwanych z grona członków spółdzielni.

W dniu 20 listopada 2003 r. Prezydent Miasta S. wydał na wniosek powódki zaświadczenie, stwierdzające, że min. lokal użytkowy, położony w S. przy ul. (...) spełnia wymagania samodzielnych lokali w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Uchwałą nr 77/04/09/2005, podjętą w dniu 27 września 2005 r. Rada Nadzorcza powodowej spółdzielni wyraziła zgodę na zaproponowaną przez zarząd spółdzielni podwyżkę stawki na poczet funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży do wysokości 0,75 zł za 1m<sup>2</sup>. W kolejnych latach stawka pozostała w niezmienionej wysokości i w takiej wysokości obowiązywała także w roku 2008.

W oparciu o zestawienie planowanych kosztów utrzymania zasobów lokalowych powódki w roku 2008 zarząd spółdzielni sporządził plan finansowy, w którym określił wysokość opłaty eksploatacyjnej na kwotę 2,28 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Uchwałą nr 141/67/03/2008, podjętą w dniu 27 marca 2008 r. Rada Nadzorcza powodowej spółdzielni zatwierdziła powyższy plan finansowy na rok 2008.

W styczniu 2008 r. stawka podatku od nieruchomości w postaci budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosiła 1,52 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie (18,24 zł za 1 m<sup>2</sup> rocznie), natomiast w okresie od lutego do grudnia 2008 r. stawkę tego podatku określono na kwotę 1,55 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie (18,59 zł rocznie).

W roku 2008 powodowa spółdzielnia zobowiązana była do ponoszenia na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego, zaopatrującego należące do jej zasobów lokale, stałej opłaty przesyłowej i w tym samym czasie obciążała poszczególnych użytkowników lokali należących do swoich zasobów opłatą z tego tytułu w kwocie 0,56 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

W roku 2008 powodowa spółdzielnia ponosiła koszty związane z wywozem śmieci z pozostających w jej zasobach lokali i z tego tytułu obciążała użytkowników lokali opłatą w kwocie 0,15 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Sąd ustalił, że w § 156 w zw. z § 152 obowiązującego w roku 2008 r. u powódki statutu postanowiono, że opłaty z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale powinny być uiszczane do dnia 15 każdego miesiąca.

W roku 2008 u powódki obowiązywał regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali w SM (...) w S.. W przytoczonym regulaminie (§ 3) zdefiniowano pojęcie powierzchni użytkowej lokalu, wskazując, iż jest nią łączna powierzchnia jego pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez spółdzielnię w trakcie odbioru lub w razie jej braku z dokumentacji odtworzeniowej sporządzonej w oparciu o normę PN-70/B-02365. Wskazano jednocześnie, że powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Wskazano jednocześnie, że pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polska Normą odpowiednio do określenia i obliczenia wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

W styczniu 2008 powódka obciążyła pozwanych opłatą z tytułu korzystania z lokalu użytkowego, położonego w S. przy ul. (...), w kwocie 725,46 zł brutto, co udokumentowała doręczoną im fakturą VAT. Na wskazaną kwotę składały się:

- opłata eksploatacyjna w kwocie 316,21 zł, ustalona jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczesnie stawki opłaty w kwocie 2,28 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 22%,
- odpis na poczet funduszu remontowego w kwocie 104,59 zł, ustalona jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczesnie stawki opłaty z tego tytułu w kwocie 0,75 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 22%,
- podatek od nieruchomości w kwocie 210,31 zł, ustalony jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczesnie stawki podatku w kwocie 1,52 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 22%,
- centralne ogrzewanie (opłata stała przesyłowa) w kwocie 77,30 zł, ustalona jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczesnie stawki opłaty stałej za c.o. w kwocie 0,56 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 22%,
- opłata za wywóz śmieci i odpadów w kwocie 17,05 zł, ustalona jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczesnie stawki powyższej opłaty w kwocie 0,15 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 7%.

Sąd I instancji ustalił, że w piśmie z dnia 15 stycznia 2008 r. powódka poinformowała pozwanych, że od dnia 01 lutego 2008 r. opłaty za korzystanie z powyższego lokalu wynosić będą 730,01 zł. W przedmiotowym piśmie poinformowano, że zmiana wysokości wskazanej opłaty jest konsekwencją zmiany wysokości stawki podatku od nieruchomości dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej do kwoty 18,59 zł/m<sup>(2)</sup> rocznie (uchwała Rady Miasta S. z dn. 19.11.2007 r. Nr (...)). Poinformowano jednocześnie pozwanych, że wskazana stawka nie obejmuje podatku VAT, obowiązek odprowadzania którego spoczywa na spółdzielni z mocy art. 41 ust. 1 ustawy o VAT.

W okresie od lutego 2008 r. do grudnia 2008 r. powódka obciążyła pozwanych miesięczną opłatą z tytułu korzystania z powyższego lokalu użytkowego w kwocie 730,01 zł brutto, co dokumentowała doręczanymi im comiesięcznie fakturami VAT. Na wskazaną kwotę obciążenia składały się:

- opłata eksploatacyjna w kwocie 316,21 zł, ustalona jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczesnie stawki opłaty w kwocie 2,28 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 22%,
- odpis na poczet funduszu remontowego w kwocie 104,59 zł, ustalona jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczesnie stawki opłaty z tego tytułu w kwocie 0,75 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 22%,
- podatek od nieruchomości w kwocie 214,86 zł, ustalony jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczesnie stawki podatku w kwocie 1,55 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 22%,
- centralne ogrzewanie (opłata stała przesyłowa) w kwocie 77,30 zł, ustalona jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczesnie stawki opłaty stałej za c.o. w kwocie 0,56 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 22%,
- opłata za wywóz śmieci i odpadów w kwocie 17,05 zł, ustalona jako iloczyn przyjętej przez powódkę powierzchni lokalu (113,68 m<sup>2</sup>) oraz obowiązującej ówczesnie stawki powyższej opłaty w kwocie 0,15 zł za 1 m<sup>2</sup> i powiększonej o podatek VAT według stawki 7%,

Łączna kwota należności z powyższego tytułu za okres od stycznia do grudnia 2008 r. wyniosła 8.559,71 zł. Pozwani nie uiścili wskazanej kwoty.

Pismem z dnia 01 marca 2010 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 25.795,31 zł tytułem opłat za korzystanie z powyższego lokalu użytkowego w terminie do dnia 19 marca 2010 r. Pozwani nie uczynili zadość żądaniu.

Pozwani do chwili obecnej nie uiścili opłat za korzystanie z objętego sporem lokalu, którymi obciążała ich powódka w okresie od stycznia do grudnia 2008 r.

W ocenie Sądu Rejonowego, powództwo, którego podstawę stanowił przepis art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) w zw. z art. 6 ust. 3 tej ustawy, zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Sąd podniósł, iż bezspornym w sprawie było: - że objęty sporem lokal użytkowy należy do zasobów lokalowych powodowej spółdzielni mieszkaniowej, - że pozwani dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do tego lokalu, - że (co do zasady) pozwani są zobligowani do ponoszenia na rzecz powódki kosztów związanych z korzystaniem z tego lokalu, (przy czym podstawy wskazanego obowiązku upatrywała w umowie, zawartej pomiędzy stronami w dniu 1 października 1998 r., nie zaś w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Sporna była natomiast wysokość ww. opłat, jako że utrzymywali, że zobowiązani byli w spornym okresie ponosić wyodrębnione w pozwie opłaty w wysokości oznaczonej ww. umowie, negując skuteczność obciążania ich tymi opłatami w wysokości wyliczonej

przez powódkę przy uwzględnieniu stawek opłat ustalonych w drodze uchwał podejmowanych przez statutowe organy powódki. Nadto, kwestionowali oni zarówno wysokość opłaty eksploatacyjnej i z tytułu odpisu na poczet funduszu remontowego, jak i opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz centralnego ogrzewania, a nawet opłaty za wywóz śmieci i odpadów. Sąd wskazał, że strona pozwana negowała również wyliczenia powódki także w takim zakresie, w jakim obejmowały podwyższenie każdej z tych opłat o podatek VAT. Ponadto, pozwani kwestionowali wyliczenia powódki podnosząc, że przyjęła do ich ustalenia zawyżoną powierzchnię spornego lokalu, jak i nie uwzględniła potrzeby zaliczenia na poczet powierzchni użytkowej lokalu jedynie 50% faktycznej powierzchni części pomieszczeń w lokalu o wysokości w świetle poniżej 2,20 m. Pozwani kwestionowali, aby z uwagi na to, że nie korzystają w celu ogrzewania lokalu z zainstalowanej w lokalu sieci centralnego ogrzewania (zawory zasilające instalacje są zakręcone i zaplombowane) byli zobowiązani do ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek opłat. Strona powodowa z kolei, jak podniósł Sąd Rejonowy, podstawy żądania upatrywała w przepisach ustawy, podkreślając, że w sposób prawidłowy obciążyła pozwanych opłatami z tytułu korzystania ze spornego lokalu. Podkreślała przy tym, że pomimo tego, że pozwani ogrzewają lokal przy wykorzystaniu alternatywnego źródła energii cieplnej (ogrzewanie elektryczne), to w ich lokalu w dalszym ciągu zlokalizowana jest instalacja centralnego ogrzewania, co uzasadnia obciążanie pozwanych częścią (proporcjonalnie do powierzchni lokalu) obciążającej zasoby lokalowe spółdzielni stałej opłaty przesyłowej ponoszonej na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego.

Sąd I instancji wskazał, że stan faktyczny w sprawie ustalił w głównej mierze w oparciu o ujawnione w sprawie dowody z dokumentów, autentyczności i mocy dowodowej, których nie negowała żadna ze stron, jak również w oparciu o dowód z pisemnej i ustnej uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego J. K., którą Sąd ocenił jako całkowicie przekonującą.

Kolejno, Sąd zaznaczył, że dokonując prawnej oceny zgłoszonego w sprawie roszczenia, doszedł do przekonania, że źródła obowiązku pozwanych do ponoszenia na rzecz powódki dochodzonych pozwem należności za okres od stycznia 2008 r. do grudnia 2008 r. należało poszukiwać w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 4 ust. 1<sup>1</sup>). Ewentualne umowne uzgodnienia stron sporu w zakresie wysokości obciążeń związanych z korzystaniem z tego lokalu, a wynikające z umowy z dnia 1 października 1998 r. – zdaniem Sądu – należało kwalifikować, co najwyżej jako sprecyzowanie obowiązków ustawowych zobowiązanego w zakresie wysokości obciążających go opłat w dacie zawarcia umowy. Sąd podkreślił, że przepis art. 4 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. dodany nowelizacją z dnia 03 czerwca 2005 r. i zmieniony nowelizacją z dnia 14 czerwca 2007 r. nałożył na niebędące członkami osoby dysponujące własnościami do lokali (jak w niniejszej sprawie) takie same obowiązki w zakresie uiszczania spółdzielni opłat związanych z posiadaniem tych praw, jakie przepis art. 4 ust. 1 u.s.m. nałożył na członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Osoby dysponujące własnościami, które nie są członkami spółdzielni zostały więc obciążone - oprócz obowiązków pokrywania odpowiedniej części wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, w której obrębie znajduje się używany przez te osoby lokal - także obowiązkiem pokrywania odpowiedniej części wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących w całości mienie spółdzielni (a do dnia 31 lipca 2007 r. miały także obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu zobowiązań spółdzielni z innych tytułów). Nie zostały jedynie obciążone obowiązkiem uczestniczenia w pokrywaniu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię. Sąd zauważył, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje pojęcia „koszty eksploatacji” i „utrzymania nieruchomości” ani nie rozróżnia szczegółowo pojęć „koszty eksploatacji nieruchomości” od „kosztów utrzymania nieruchomości”. Jednakże, jak zauważył, oba te rodzaje kosztów są jednak bez wątpienia związane z nieruchomością, czy też z nieruchomościami i z tego względu do kosztów takich nie można zaliczyć niczego, co nie jest związane bezpośrednio z nieruchomością. Biorąc pod uwagę zasadę samodzielności finansowej spółdzielni mieszkaniowej, Sąd przyjął, że w skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wchodzi wszystkie koszty usług dostarczanych do nieruchomości (dostawy wody, energii, odbioru ścieków, oczyszczania itp.), koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów (wraz z kosztami odpowiedniej dokumentacji i odpowiednimi kosztami administracyjnymi, opłatami lub podatkami), koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów i chodników, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty zarządzania nieruchomością (które nie są tożsame ze wszystkimi kosztami funkcjonowania administracji spółdzielni).

Sąd podkreślił przy tym, że opisane obowiązki w zakresie wnoszenia opłat (przewidziane przepisami art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> u.s.m.) dotyczą zarówno lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych. Wskazał też, że opłaty te powinny odpowiadać ponoszonym przez spółdzielnię kosztom utrzymania zasobu lokalowego spółdzielni. W tym zakresie Sąd odwołał się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 15.01.2007 r., III CSK 439/2006.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał za chybione twierdzenia pozwanych, jakoby strona pozwana była zobowiązana wobec powódki do ponoszenia obciążających ją opłat za korzystanie z objętego sporem lokalu przy uwzględnieniu stawek opłat określonych umownie. Dodał, że strona pozwana zdawała się nie dostrzegać, że pomiędzy datą zawarcia umowy, a okresem objętym sporem upłynęło blisko 10 lat, co przy uwzględnieniu zwykłych procesów inflacyjnych doprowadziło do sytuacji, w której określone w umowie stawki opłat za korzystanie z lokalu użytkowego bez wątplenia nie odpowiadały w okresie objętym pozwem rzeczywistym kosztom jego utrzymania, co wymagało ich podwyższenia. Niezależnie od powyższego Sąd zaznaczył, że w umowie z dnia 1 października 1998 r. strony w sposób niebudzący wątpliwości interpretacyjnych zastrzegły możliwość obciążenia pozwanych wyższymi stawkami od określonych umownie opłat, wprowadzonych w drodze uchwały organów spółdzielni.

Kolejno, Sąd zaznaczył, że statutowo uprawnione organy powódki uchwały w 2005 r. podwyższenie opłaty na poczet funduszu remontowego do kwoty 0,75 zł netto powierzchni użytkowej lokalu użytkowego za 1m<sup>2</sup>, która pozostała na niezmienionym poziomie także w roku 2008. Natomiast w 2008 r. wskazane organy uchwały podwyższenie opłaty eksploatacyjnej do kwoty 2,28 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, które odpowiadały rzeczywistym kosztom utrzymania tego lokalu. Sąd I instancji wskazał, że w jego ocenie statutowe organy spółdzielni skalkulowały wysokość powyższych opłat stosownie do obowiązującego u powódki regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali, przy uwzględnieniu rzeczywistych kosztów utrzymania jej zasobów lokalowych (w tym lokalu użytkowego przy ul. (...) w S.).

W oparciu o ujawnione w sprawie dowody z dokumentów Sąd ustalił, że w styczniu 2008 r. spółdzielnia zobligowana była do zapłaty podatku od nieruchomości (w tym lokalu użytkowego pozwanych) przy uwzględnieniu stawki w wysokości 18,24 zł za 1 m<sup>2</sup> rocznie (1,52 zł miesięcznie), natomiast w okresie od lutego do grudnia 2008 r. do uiszczenia podatku od nieruchomości przy uwzględnieniu stawki 18,59 zł netto rocznie za 1 m<sup>2</sup>, tj. 1,55 zł za 1 m<sup>2</sup>, co uzasadniało obciążenie lokalu pozwanych opłatami z tego tytułu według stawek w przytoczonych kwotach. W tym samym czasie obowiązywały wyższe, niż w dacie zawarcia umowy koszty wywozu nieczystości z zasobów lokalowych powódki, co uzasadniało skalkulowanie opłaty z tym związanej, a obciążającej lokal pozwanych stawką 0,15 zł netto za 1 m<sup>2</sup>.

Za całkowicie nieuprawnione Sąd ocenił stanowisko pozwanych, co do tego, że powódka w sposób nieuzasadniony obciążyła ich w 2008 r. opłatami z tytułu centralnego ogrzewania. Sąd zauważył, że w sprawie strony nie wiodły sporu, co do tego, że pozwani nie ogrzewali w tym okresie lokalu przy wykorzystaniu energii cieplnej, pochodzącej z instalacji centralnego ogrzewania. Pozwani nie negowali wszakże tego, że instalacja c.o., stanowiąca część instalacji, doprowadzającej czynnik cieplny do zasobów lokalowych powódki (także innych niż lokal pozwanych), a niezbędna dla ewentualnego wznowienia dostaw ciepła do tego lokalu, w dalszym ciągu jest w tym lokalu posadowiona. W ocenie Sądu kluczowym było, że powódka w związku z koniecznością utrzymania dostaw ciepła do swoich zasobów lokalowych (także innych niż lokal pozwanych) jest względem przedsiębiorstwa energetycznego zobowiązana nie tylko do zapłaty za dostarczony czynnik cieplny, ale i do zapłaty tzw. stałej opłaty przesyłowej, która bez jakichkolwiek wątpliwości jest ponoszona w związku z potrzebą utrzymania jej zasobów lokalowych w należyтым stanie, a zatem winna być traktowana, jako koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni. W tym stanie rzeczy zdaniem Sądu, brak było argumentów, które dawałyby podstawę do odstąpienia od obciążania pozwanych częścią tej opłaty, jako że stanowi ona w istocie koszt utrzymania mienia spółdzielni, o jakim mowa w art. 4 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m.

Z kolei odnośnie powierzchni użytkowej objętego sporem lokalu, przyjętej za podstawę do naliczania opłat, Sąd wskazał, że w istocie była ona niższa od wskazanej przez powódkę w pozwie. W tym zakresie, Sąd podniósł, że z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego J. K., sporządzonej na potrzeby niniejszej sprawy wynikało, że w

lokalu znajduje się 9 słupów konstrukcyjnych, które zajmują powierzchnię 1,33 m<sup>2</sup> oraz ściany działowe oddzielające poszczególne pomieszczenia, które zajmują powierzchnię 4,12 m<sup>2</sup>. Biegły wskazał nadto, że pomieszczenia w c, kotłowni oraz aneksu kuchennego (o powierzchni liczonej przy pomiarze po ścianach na styku z podłogą wynoszących 10,80m<sup>2</sup>) posiadają wysokość niższą od 2,20 m, co obniża przyjętą do obliczeń powierzchnię tych pomieszczeń o 50% (5,40m<sup>2</sup>). Biegły dokonał także pomiaru lokalu wyłącznie po wewnętrznych nośnych ścianach lokalu i ustalił jego powierzchnię na 113,68 m<sup>2</sup>. Uwzględniając powyższe pomiary biegły wskazał, że rzeczywista powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 100,57 m<sup>2</sup> (113,68 m<sup>2</sup> - 4,12 m<sup>2</sup> - 1,33 m<sup>2</sup> - 5,40 m<sup>2</sup>). Sąd zauważył też, że w złożonej w przebiegu rozprawy w dniu 29 marca 2012 r. uzupełniającej ustnej opinii biegły podkreślił, że pomieszczenia sanitarne i kotłownia posiadają niższą wysokość od pozostałych pomieszczeń w lokalu na skutek jego obniżenia przez pozwanych w wyniku prac adaptacyjnych. Biegły zwrócił uwagę, że faktyczna wysokość tych pomieszczeń przenosi wysokość 2,20 m. Nadto, jak podkreślił Sąd, biegły odparł wszystkie zgłoszone w sprawie zarzuty do pisemnej opinii.

W ocenie Sądu I instancji złożona w sprawie opinia była całkowicie przekonywująca, jako że została sporządzona przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym, a przy tym okazała się wyczerpująca i spójna, zaś biegły odparł wszelkie zgłoszone przez strony zastrzeżenia, co do jej treści. Dla oceny wskazanego dowodu nie bez znaczenia pozostawało i to, że strony sporu po złożeniu ustnej uzupełniającej opinii nie zgłaszały dalszych zastrzeżeń do jej treści.

Jak podniósł Sąd, uwzględniając wyliczenia biegłego ustalił on, że w istocie powierzchnia spornego lokalu wynosi 113,68 m<sup>2</sup> (przy pomiarze po ścianach wewnętrznych nośnych lokalu przy podłodze). Jednakże, jednocześnie Sąd podzielił stanowisko biegłego, co do tego, że w istocie powierzchnię użytkową lokalu należało pomniejszyć o powierzchnię, jaka została zajęta pod słupy konstrukcyjne, tj. o 1,33 m<sup>2</sup>, jako że elementy te stanowią część budynku należącego do zasobów spółdzielni. Nieuprawnionymi zdaniem Sądu były natomiast dalsze obniżenia powierzchni użytkowej spornego lokalu o powierzchnie, jakie zostały zajęte pod ścianki działowe, i o pomieszczenia: kotłowni i pomieszczeń sanitarnych, gdzie doszło do ich obniżenia w taki sposób, że mają aktualnie poniżej 2,20 m, które to prace zostały wykonane przez pozwanych już po uzyskaniu przez nich tytułu prawnego do lokalu, jako że wynik ww. prac stanowił wyłącznie wyraz przyjętej przez pozwanych koncepcji zagospodarowania lokalu, nie zaś efekt zamierzeń projektowych konstruktora budynku i pomieszczenia. Sąd dodał przy tym, że posiłkując się opinią biegłego powziął informację, że budynek posiada faktycznie (konstrukcyjnie) wysokość przenoszącą 2,20 m, co wyłączało możliwość ustalenia powierzchni tych pomieszczeń jako odpowiadającą 50% powierzchni pomieszczenia przy pomiarze po ścianach wewnętrznych. Dokonując takiego ustalenia Sąd miał na uwadze unormowanie art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zm.).

Reasumując Sąd ustalił, że faktyczna powierzchnia użytkowa lokalu zajmowanego przez pozwanych wynosiła 112,35 m<sup>2</sup> i taką powierzchnię przyjął dla dokonania niewadliwego wyliczenia obciążających pozwanych opłat z tytułu korzystania z objętego sporem lokalu (także w zakresie ustalenia należnego podatku od nieruchomości).

Zdaniem Sądu Rejonowego powódka zasadnie podwyższyła obciążające pozwanych opłaty z tytułu: eksploatacji, odpisu na poczet funduszu remontowego, podatku od nieruchomości, za centralne ogrzewanie oraz za wywóz śmieci podatkiem VAT według stawek przyjętych w złożonych do akt faktur VAT (22% za wyjątkiem opłaty za wywóz śmieci, gdzie naliczyła prawidłowo podatek VAT wg stawki 7% - art. 41 ust. 2 ustawy od towarów i usług – załącznik nr 3 do ustawy). Ustalenia w tym zakresie Sąd poczynił w oparciu o przepis art. 43 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz ustawą o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 192, poz. 1382) oraz mając na uwadze stanowisko judykatury (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 02 lutego 2010 r., III SA/Wa 1915/09). Wskazał przy tym, że w treści ww. przepisu art. 43 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11.03.2004 r., ustawodawca nie wymienił czynności wykonywanych na rzecz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych. To w jego ocenie dawało podstawę do przyjęcia, że podlegają one opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług według stawki 22%



(art. 41 ust. 1 ustawy z dn. 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług). Sąd zaznaczył, że dzieląc poglądy wyrażone w orzecznictwie sądów administracyjnych, stanął na stanowisku, iż w świetle postanowień ustawy o VAT czynności spółdzielni wynikające z obowiązku zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków (art. 1 ust. 3 u.s.m.), za które uiszczane są opłaty wymienione w art. 4 stanowią odpłatne świadczenie usług (art. 8 ust. 1 ustawy o VAT), podlegające co do zasady opodatkowaniu tym podatkiem. W zakresie usług związanych z wykonywaniem obowiązku zarządzania przez spółdzielnię nieruchomościami mieszczą się także, jak wyżej wskazano, czynności związane z bieżącą konserwacją, naprawami i remontami.

Mając na uwadze uprzednie rozważania, Sąd Rejonowy ustalił, że obciążająca pozwanych opłata z tytułu korzystania z objętego sporem lokalu użytkowego winna wynosić:

- 709,34 zł w miesiącu styczniu 2008 r. (312,51 zł – opłata eksploatacyjna, 103,36 zł – odpis na fundusz remontowy, 200,22 zł - podatek od nieruchomości, 76,40 zł - opłata stała za c.o., 16,85 zł – opłata za wywóz śmieci),

- 713,67 zł w miesiącach od lutego 2008 r. do grudnia 2008 r. (312,51 zł – opłata eksploatacyjna, 103,36 zł – odpis na fundusz remontowy, 204,55 zł - podatek od nieruchomości, 76,40 zł - opłata stała za c.o., 16,85 zł – opłata za wywóz śmieci).

Łączna suma opłat z powyższego tytułu za okres od stycznia do grudnia 2008 r. winna zostać ustalona na kwotę 8.559,71 zł.

Sąd zauważył, że strona powodowa dokonała kapitalizacji odsetek ustawowych od nieuiszczonych w terminie do dnia 15 dnia każdego miesiąca opłat za każdy miesiąc w okresie od stycznia do grudnia 2008 r. na dzień 07 lutego 2011 r. Tym samym, jak wyliczył, wysokość skapitalizowanych odsetek miesięcznych przy uwzględnieniu terminu zapłaty należności oraz daty kapitalizacji oraz obowiązujących w okresie pomiędzy datą wymagalności roszczenia, a datą kapitalizacji stawek odsetek ustawowych wyniosła:- 272,97 zł – opłata za styczeń 2008 r., - 267,67 zł – opłata za luty 2008 r., - 261,14 zł – opłata za marzec 2008 r., - 254,17 zł – opłata za kwiecień 2008 r., - 247,43 zł – opłata za maj 2008 r., - 240,46 zł – opłata za czerwiec 2008 r., - 233,71 zł – opłata za lipiec 2008 r., - 226,74 zł – opłata za sierpień 2008 r., - 219,77 zł – opłata za wrzesień 2008 r., - 213,03 zł – opłata za październik 2008 r., - 206,06 zł – opłata za listopad 2008 r., - 199,28 zł – opłata za grudzień 2008 r.

W rezultacie Sąd I instancji ustalił, że łączna kwota należności za okres od stycznia do grudnia 2008 r. wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień 07 lutego 2011 r. wyniosła 11.402,14 zł. Jednakże, jednocześnie Sąd wskazał, że powódka dochodziła w sprawie zapłaty kwoty 6.910,86 zł tytułem opłat za okres od stycznia do grudnia 2008 r. wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od należności za poszczególne miesiące. Z tych też względów, jak również mając na uwadze treść przepisu art. 321 § 1 k.p.c., Sąd orzekł, jak w pkt I wyroku.

O odsetkach od zasądzonej w pkt I wyroku kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Dodał przy tym, że w jego ocenie pozwani pozostają w dalszym ciągu w opóźnieniu w zapłacie dochodzonego pozewm świadczenia (należności tytułem opłat wraz ze skapitalizowanymi odsetkami), co dawało podstawę dla obciążenia ich dalszymi odsetkami od dnia 10 lutego 2011 r. (zgodnie z żądaniem pozwu). Podstawę zasądzenia dalszych odsetek ustawowych od skapitalizowanych odsetek stanowił przepis art. 482 § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł przy uwzględnieniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.).

Na zakończenie Sąd podniósł, iż mając na względzie okoliczność, że strona powodowa uiszczała w sprawie kwotę 500 zł na poczet zaliczki na wynagrodzenie biegłego sądowego, natomiast ostatecznie biegłemu wypłacono wynagrodzenie w kwocie 1.058,61 zł, na zasadzie art. 84 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.) nakazał ściągnąć solidarnie od pozwanych kwotę 558,61 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, o czym orzekł, jak w pkt II wyroku.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli pozwani, zaskarżając je w całości. Pełnomocnik apelujących wniósł o: 1) o zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości oraz o oddalenie w całości powództwa, 2) o zasądzenie od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. solidarnie na ich rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje. Jako wniosek alternatywny zgłosił on żądanie uchylenia zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji. Pozwani zarzucili wyrokowi:

1) prowadzące do nieważności postępowania orzeczenie częściowo w przedmiocie objętym innym, wcześniej wszczętym postępowaniem toczącym się przed tym samym Sądem Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, a to mianowicie w sprawie o sygn. akt I Nc 1341/11 (obecnie I C 30/12), to jest uchybienie przepisowi art. 379 pkt 3 k.p.c.,

2) ewentualnie w stosunku do zarzutu opisanego w pkt I – orzeczenie ponad przedmiot żądania, co stanowi z kolei naruszenie art. 321 § 1 k.p.c.,

3) błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że lokal pozwanych, położony w S. przy ul. (...), posiada powierzchnię 113,68 m<sup>2</sup> (przy pomiarze po wewnętrznych ścianach lokalu, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 112,35 m<sup>2</sup>), pomimo tego, że zgodnie z opinią biegłego powierzchnia użytkowa tego lokalu wynosi 100,57 m<sup>2</sup>,

4) błąd w ustaleniach faktycznych, jakoby powodowa spółdzielnia ponosiła na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego stałą opłatę przesyłowej za powierzchnię lokalu użytkowanego przez pozwanych,

5) pominięcie własnych ustaleń faktycznych co do zdefiniowania przez powodową spółdzielnię w regulaminie pojęcia powierzchni użytkowej lokalu, zgodnie z którym to regulaminem jest nią łączna powierzchnia jego pomieszczeń znajdujących się w lokalu wynikająca z dokumentacji technicznej przyjętej przez spółdzielnię w trakcie odbioru lub w razie jej braku w oparciu o normę PN-76VB-02365, przy czym powierzchnię w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie,

6) pominięcie (w związku z powyższym) treści normy PN-70/B-02365, zgodnie z którą ścian działowych nie wlicza się do powierzchni lokalu, co stanowi również naruszenie art. 19 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 kwietnia 1993 r. o normalizacji (Dz. U. Nr 55, poz. 251), §1 oraz załącznika do rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 czerwca 1994 r. w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm z zakresu budownictwa, gospodarki przestrzennej i komunalnej oraz geodezji i kartografii (Dz. U. Nr 84, poz. 387),

7) pominięcie dyspozycji art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym za powierzchnię użytkową budynku lub jego części (a lokal jest częścią budynku) uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych (a więc również ścian działowych),

8) nie wzięcie pod uwagę nawet własnych ustaleń (cyt.: „sąd podzielił stanowisko biegłego co do tego, iż w istocie powierzchnię użytkową lokalu należy pomniejszyć o powierzchnię, jaka została zajęta pod słupy konstrukcyjne, tj. o 1,33 m<sup>2</sup>” oraz „sąd ustalił, że faktyczna powierzchnia użytkowa lokalu zajmowanego przez pozwanych wynosiła 112,35 m<sup>2</sup> i taką powierzchnię należało przyjąć dla dokonania niewadliwego wyliczenia obciążających pozwanych opłat”) i nieuwzględnienie w wyroku nawet tej różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową lokalu pozwanych a powierzchnią stanowiącą podstawę do naliczania opłat,

9) nieprawidłowe ustalenie, iż powodowa spółdzielnia była w roku 2008 zobligowana do zapłaty podatku od nieruchomości również od lokalu użytkowego pozwanych w stawki 18,24 zł za 1 m<sup>2</sup> oraz (od lutego do grudnia 2008 r.) 18,59 zł netto za 1 m<sup>2</sup> rocznie, gdyż spółdzielnia nie wykazała żadnym dowodem, iż powierzchnię lokalu pozwanych ujawniła w deklaracji podatkowej za ten rok,

10) nieprawidłowe ustalenie, że żądane przez Spółdzielnię opłaty odpowiadają rzeczywistym kosztom utrzymania spółdzielczego zasobu lokalowego przypadającym na lokal pozwanych, pomimo tego, że Spółdzielnia, poza własnymi twierdzeniami i kalkulacjami, nie zaferowała żadnych dowodów na ich poparcie, a pozwani jej wyliczenia kwestionowali, co z kolei prowadzi do naruszenia art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 6 k.c. i art. 232 § 1 k.p.c.,

11) błędne ustalenie, iż nie ma podstaw do odstąpienia od obciążania pozwanych częścią tzw. stałej opłaty przesyłowej, i pominięcie dowodu z oświadczenia woli powodowej spółdzielni złożonego pozwany w piśmie z dnia 12 września 2002 r. (niekwestionowanego), iż protokolarne stwierdzenie zaplombowania zamkniętych zaworów odcinających instalację centralnego ogrzewania będzie podstawą do obniżenia opłaty czynszowej o koszt centralnego ogrzewania, jak też pominięcie tego protokołu z zaniknięcia i zaplombowania tych zaworów z dnia 27 września 2004 r. jako dowodu spełnienia się opisanego warunku do obniżenia opłaty czynszowej o koszt centralnego ogrzewania,

12) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., poprzez stwierdzenie w uzasadnieniu wyroku, że zdaniem Sądu statutowe organy spółdzielni skalkulowały wysokość powyższych opłat (tj. na fundusz remontowy) stosownie do obowiązującego u powódki regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za korzystanie z lokali, przy uwzględnieniu rzeczywistych kosztów utrzymania jej zasobów lokalowych, bez wskazania podstawy faktycznej takiego wniosku a zwłaszcza dowodów, które zdanie Sądu by należycie uzasadniały,

13) naruszenie art. 4 ust. 4<sup>1</sup> oraz art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 553 ze zm.) poprzez błędne przyjęcie, że kwota odpisu na fundusz remontowy powinna stanowić podstawę do opodatkowania podatkiem od towarów i usług, i obciążenia nim pozwanych.

W uzasadnieniu apelacji, pełnomocnik pozwanych w sposób bardzo szczegółowy odniósł się do podniesionych zarzutów, dokonując przy tym stosownych wyliczeń, jak również powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego.

W odpowiedzi na apelację pozwanych, powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanych w całości oraz o zasądzenie od pozwanych - M. i A. K. - rzecz powódki - Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kosztów postępowania odwoławczego z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Mimo zasadności części zarzutów podniesionych w apelacji orzeczenie Sądu Rejonowego, w przeważającej części okazało się prawidłowe. Dodać przy tym należy, że do zmiany orzeczenia doszło między innymi z uwagi na słusność zarzutu przedawnienia, który został podniesiony dopiero na etapie postępowania apelacyjnego.

W pierwszym rzędzie Sąd II instancji wskazuje, iż Sąd Rejonowy przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wnioskowanym przez obie strony postępowania, zgromadzone w sprawie dowody poddał wszechstronnej, wnikliwej ocenie ustalając stan faktyczny sprawy stanowiący następnie podstawę do stosowania właściwych przepisów prawa materialnego. Ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd I instancji, co do zasady, odpowiada wymogom stawianym przez przepis art. 233 § 1 k.p.c., uwzględnia cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i tym samym, poza okolicznościami, o których będzie mowa w dalszej części uzasadnienia, pozostaje pod ochroną wynikającą z powołanego przepisu.

Sąd Okręgowy podziela ustalenie faktyczne i przeprowadzoną przez Sąd Rejonowy ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów.

Wskazać również należy, że niezależnie od błędów logicznych, jakich dopuścił się Sąd Rejonowy w obliczeniach wysokości należnego powódce świadczenia, zastosował on odpowiednie przepisy prawa materialnego.

Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, podstawę prawną pozwu, a co za tym idzie – źródłem obowiązku pozwanych – stanowił przepis art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), który stanowi, że osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Nadto przepis art. 4 ust. 4 stanowi, iż 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.

Dodać przy tym należy, że zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. przepisu, 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.

Z punktu widzenia problematyki niniejszej sprawy, istotne znaczenie miał również przepis art. 6 ust. 3 ww. ustawy, stosownie do którego spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

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

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić więc należy, że zasadnie także Sąd I instancji uznał, iż pozwani, niebędący członkami Spółdzielni, są uprawnieni z tytułu własnościowego prawa do lokalu użytkowego, jaki należy do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...), a w konsekwencji, że spoczywa na nich, w świetle zacytowanych powyżej przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązek uiszczania opłat, na które składają się koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal, a także związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, których konkretyzacja nastąpiła w umowie zawartej pomiędzy stronami w dniu 01 października 1998 r.

W tym miejscu w ocenie Sądu Odwoławczego, koniecznym jest również odnotowanie, iż Sąd Rejonowy, całkowicie trafnie uznał, że pozwani byli obowiązani do świadczenia opłat w wysokościach wynikających ze stosownych uchwał podjętych przez statutowo uprawnione organy powódki, nie zaś w wysokości wynikającej z umowy z dnia 1 października 1998 r. Zauważyć bowiem należy, iż w treści samej umowy (vide § 12 pkt 2 i 3 ww. umowy) widniał zapis, zgodnie z którym strony zastrzegły możliwość obciążania pozwanych wyższymi stawkami od określonych w umowie wprowadzonych w drodze uchwał, bez konieczności wypowiedzania w tym zakresie stosownych postanowień umownych. Z tych też względów, brak było podstaw do uwzględnienia twierdzeń pozwanych, że w stosunku do

nich powódka była uprawniona do naliczania opłat naliczanych zgodnie ze stawkami wynikającymi z umowy z dnia 1.10.1998 r.

Dla wyczerpania krytyki w tej części, Sąd II instancji podnosi, iż chybnym był zarzut pozwanych, jakoby nie mieli oni możliwości i podstaw prawnych do zaskarżania uchwał powodowej Spółdzielni.

Otóż, przepis art. 4 ust. 8 ww. ustawy stanowi, że 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.

Wobec takiej treści przepisu, Sąd Okręgowy nie ma żadnych wątpliwości, że pozwani posiadali legitymację do wystąpienia na drogę sądową, celem weryfikacji zasadności podniesienia przez Spółdzielnię opłat. Z prawa tego – z tylko sobie znanych przyczyn – nie skorzystali.

Sąd II instancji dodaje przy tym, że w toku przedmiotowego postępowania, strona pozwana nie podnosiła, aby nie otrzymywała kolejnych uchwał dotyczących zmiany wysokości poszczególnych stawek. Z kolei z akt sprawy wynika zaś, że powódka dokonywała zawiadomień pozwanych o podjętych uchwałach i o przyczynach wzrostu poszczególnych opłat.

W rezultacie, w świetle tych uwag, należało przyjąć, że skoro pozwani mieli realną i prawną możliwość zaskarżania poszczególnych uchwał – poprzez wytaczanie procesów sądowych, w toku których to powódka musiałaby wykazać zasadność podwyższenia poszczególnych opłat, w tym w szczególności, że ich nowa wysokość odpowiada rzeczywistym kosztom utrzymania spółdzielczego zasobu lokalowego – z czego jednakże nie korzystali, to uchwalona wysokość opłat, wykazana przez powódkę w pozwie i załączonych do niego dokumentów, w oparciu o którą doszło do wyliczenia należności przysługującej od pozwanych, odpowiadała rzeczywistym kosztom utrzymania owego spółdzielczego zasobu lokalowego.

Stąd też, zarzuty w tym zakresie, także dotyczące naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c., należało uznać za nietrafne.

W tym miejscu niezbędne jest odwołanie się do zarzutów zawartych w punkcie 1) i 2) apelacji.

Strona apelująca podniosła, iż w toku niniejszego postępowania doszło do obrazy art. 379 pkt 3 k.p.c. lub przynajmniej do naruszenia art. 321 § 1 k.p.c.

Jakkolwiek, zarzuty te okazały się niesłuszne, to jednakże rację należy przyznać stronie pozwanej, że uzasadnienie Sądu Rejonowego było dotknięte błędem logicznym.

Otóż, zauważyć należy, iż co prawda, w treści pozwu z dnia 10 lutego 2011 r., strona powodowa podniosła, że domaga się zapłaty należności, za okres od stycznia do grudnia 2008 r., to jednakże, a co jest istotne, do pozwu dołączyła ona jedynie faktury i wyliczenia dotyczące okresu od stycznia do lipca 2008 r. Okoliczność ta została niezauważona przez Sąd niższej instancji. W rezultacie, wydając rozstrzygnięcie, orzekł on tak, jakby powódka faktycznie dochodziła należności za cały 2008 r. W tym zakresie, Sąd Rejonowy faktycznie dopuścił się obrazy art. 321 § 1 k.p.c., albowiem na skutek przeoczenia, a co za tym idzie – i błędu logicznego, orzekł ponad żądanie powodowej Spółdzielni. Zdaniem Sądu II instancji bezspornym w sprawie niniejszej było, że strona powodowa w toku tego postępowania dochodziła jedynie należności za okres od stycznia do lipca 2008 r. Za taką konstatacją, jakkolwiek nie przemawia treść pozwu, to jednakże wskazują na to załączone dokumenty – faktury oraz faktury korygujące oraz przedłożona korespondencja przedsądowa, jaka toczyła się pomiędzy powódką a pozwanymi.

W tych okolicznościach, za niesłuszny należało uznać zarzut obrazy art. 379 pkt 3 k.p.c. Skoro bowiem, żądaniem przedmiotowego pozwu były należności od stycznia do lipca 2008 r., zaś w sprawie prowadzonej przed Sądem Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie za sygn. akt I C 30/12 od sierpnia do grudnia 2008 r., to

oczywistym jest, że wymienione okresy się nie pokrywają i brak tożsamości przedmiotowej obu postępowań. Ponadto, należy zwrócić uwagę, że w niniejszej sprawie powództwo zostało wytoczone w dniu 10 lutego 2011 r. (przy czym pozwani otrzymali odpis pozwu w dniu 15 marca 2011 r.), zaś w sprawie prowadzonej pod sygn. akt pozew został wniesiony w dniu 18 sierpnia 2011 r., a więc już po zawiśnięciu sporu w niniejszej sprawie (tj. I C 958/11).

Apelacja zasługiwała natomiast na uwzględnienie w części dotyczącej zarzutu przedawnienia co do kwoty 725,46 zł wymienionej w kopii faktury VAT nr (...) z dnia 15 stycznia 2008 r. oraz kopii faktury korygującej nr (...) z dnia 18.02.2010 oraz roszczenia wobec niej ubocznego.

Zgodnie bowiem z art. 4 ust.6<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, opłaty o których mowa w ust. 1-2 i 4 (tj. służące pokryciu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości) wnoszą się co miesiąc z góry do dnia 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. W myśl § 156 ust.1 statutu powodowej Spółdzielni opłaty te powinny być uiszczane co miesiąc z góry, do 15 każdego miesiąca. Roszczenia z tytułu miesięcznych opłat do spółdzielni mieszkaniowych mają charakter okresowy, stąd też w myśl art. 118 k.c. przedawniają się z upływem lat trzech od daty wymagalności. Opłata za styczeń 2008 r. była wymagalna w dniu 15 stycznia 2008r., a zatem przedawniła się po upływie lat trzech z dniem 15 stycznia 2011 r. Wraz z opłatą przedawniło się również roszczenie o odsetki od niej, jako świadczenie uboczne (vide: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 sierpnia 2004 r. sygn. IV CSK 38/04).

Podnieść w tym miejscu należy, że zarzut przedawnienia roszczenia majątkowego jest zarzutem opartym na przepisach prawa materialnego, który pozwany może zgłosić nie tylko w toku całego postępowania przed Sądem pierwszej instancji, ale również w postępowaniu apelacyjnym (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 16 lutego 2000 r., IV CK 492/04, LEX nr 177275). Wskazać bowiem należy, że jakkolwiek postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednakże zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd Odwoławczy ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Podkreślić też należy, że Sąd ten nie może poprzestać jedynie na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych. Merytoryczny bowiem charakter orzekania Sądu II instancji polega na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać subsumcji. Z tego też względu Sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże – powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I instancji, i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13.04.2000 r., III CKN 812/98 i in.).

Przechodząc do kolejnych zarzutów wskazać należy, iż nie sposób zgodzić się z pozwanymi, stwierdzającymi, że Sąd błędnie ustalił powierzchnię użytkową lokalu, mimo że następnie dokonał błędnych obliczeń należnych powodce opłat. W przydziale lokalu użytkowego nr (...), w oparciu o który z dniem 17 czerwca 1998 r. przekazano pozwanym lokal, znajduje się zapis, że ostateczna wielkość powierzchni użytkowej zostanie ustalona po zakończeniu prac adaptacyjnych, nie oznacza to jednak, że pozwani uzyskali zgodę na całkowitą dowolność prac prowadzonych celem dostosowania lokalu do własnych potrzeb. W ocenie Sądu II instancji taka interpretacja pozostaje w oderwaniu od woli stron i jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Nadto pozwani pomijają treść aneksu nr (...) z dnia 28 września 1998 r. sporządzonego w związku z zakończeniem prac adaptacyjnych, w którym strony ustaliły, że powierzchnia użytkowa lokalu nadal wynosi 113,68 m<sup>(2)</sup>. Podkreślić również należy, że przez następne lata pozwani nie kwestionowali ustalonej w ww. aneksie powierzchni i wysokości naliczanych od niej opłat, co wskazuje na to, że została ona określona w sposób prawidłowy. Nie sposób również zgodzić się z interpretacją przez pozwanych normy PN-70/B-02365. Sąd Odwoławczy w całości podziela stanowisko Sądu I instancji, który posadowienie ścianek działowych, założenie podwieszanych sufitów i dokonane w ten sposób obniżenia wysokości części pomieszczeń uznał wyłącznie za wyraz przyjętej przez pozwanych koncepcji zagospodarowania lokalu, nie mający wpływu na wysokość naliczanych opłat. Wskazać bowiem należy, iż podwieszane sufity i ścianki działowe nie mają charakteru stałego, w każdym czasie mogą być zdemontowane i przywrócona zostanie rzeczywista wysokość pomieszczenia, zgodna z normami, na które powołują się pozwani. Podkreślenia wymaga fakt, iż zaakceptowanie poglądów prezentowanych przez pozwanych

prowadziłyby do pokrzywdzenia nie tylko interesów powódki i jej członków, ale także gmin, dla których podatek od nieruchomości stanowi przychód do budżetu.

W świetle powyższego przyjęta przez Sąd I instancji powierzchnia użytkowa na poziomie 112,35 m<sup>(2)</sup>, z odliczeniem powierzchni zajętej pod filary nośne, mimo iż niższa niż ta wyrażona w przydziale lokalu użytkowego nr (...) i aneksie nr (...) do tego przydziału, a zgodnie określona przez strony (113,68 m<sup>(2)</sup>) została oszacowana w sposób prawidłowy, po odpowiedniej weryfikacji opinii biegłego, zarówno tej pisemnej znajdującej się w aktach sprawy, jak i tej ustnej uzupełniającej złożonej w przebiegu rozprawy w dniu 29 marca 2012 r. Prawidłowo również zastosowane zostały przepisy przywoływanej normy i Regulamin obowiązujący u powódki. W tym stanie rzeczy niezasadny okazał się również zarzut naruszenia przepisu art. 1 a ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Sąd Odwoławczy również w pełni podziela stanowisko Sądu Rejonowego w kwestii braku podstaw do odstąpienia od obciążania pozwanych częścią stałej opłaty przesyłowej. Sąd I Instancji wskazał, że w dniu 23 września 1999 r. powódka zawarła ze (...) Sp. z o.o. umowę o dostarczanie ciepła do lokali znajdujących się w jej zasobach lokalowych. W umowie zastrzeżono, że powódka ponosić będzie stałą opłatę za usługi przesyłowe. W dniu 27 września 2004 r. dokonano zamknięcia zaworów zasilających lokal pozwanych. Dlatego też, powódka nie naliczała opłat za zużycie energii cieplnej, a jedynie opłatę stałą tytułem usług przesyłowych. Pozwani podnieśli, że z pisma z dnia 12 września 2002 r. wynika, iż zamknięcie zaworów będzie podstawą do obniżenia opłaty czynszowej o koszt centralnego ogrzewania. Powódka prawidłowo w związku z tym nie naliczała opłat za zużycie energii cieplnej. Jednakże, nie mogło to spowodować przerzucenia na powódkę obowiązku uiszczenia opłaty stałej za usługi przesyłowe tylko dlatego, że pozwani zdecydowali się ogrzewać lokal za pomocą pieców elektrycznych. Za samo utrzymywanie możliwości dostarczania usług przesyłowych pobierana jest opłata stała. Lokal pozwanych nie został odcięty od sieci ciepłowniczej i w dalszym ciągu jest podłączony do ogólnej sieci ciepłowniczej, a istniejąca w lokalu instalacja grzewcza jest jej elementem. Nie istnieją żadne przeciwwskazania, aby w każdej chwili przywrócić ogrzewanie z sieci ogólnej. Zamknięcie zaworów w lokalu pozwanych nie zmniejsza wysokości stałego składnika opłat, stąd też powódka zobligowana jest uwzględniać ten składnik opłat przy kalkulacji opłat obciążających pozwanych. Dopiero fizyczne odcięcie lokalu pozwanych od sieci ogólnej pozwala Spółdzielni na obniżenie wysokości mocy zamówionej i tym samym obniży to wysokość stałej opłaty przesyłowej i wpłynie na wysokość opłat obciążających pozwanych.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu wskazać należy, iż Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że żądane przez Spółdzielnię opłaty odpowiadają rzeczywistym kosztom utrzymania spółdzielczego zasobu lokalowego przypadającym na lokal pozwanych. Ustalenia te oparte są na całym materiale dowodowym znajdującym się w aktach sprawy, w tym wiążących również pozwanych uchwałach organów spółdzielni, o czym była już mowa w uzasadnieniu.

Apelujący zarzucali też Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 4 ust. 4<sup>1</sup> oraz art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług poprzez błędne przyjęcie, że kwota odpisu na fundusz remontowy powinna stanowić podstawę do opodatkowania podatkiem od towarów i usług i obciążenia nim pozwanych.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie jest on zasadny. Zgodnie z art. 4 ust. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), pozwani jako osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Opłaty te przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach, tj. na koszty gospodarki mieszkaniowej, przy czym różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Powinność ponoszenia ww. płatności przez podmioty wymienione w art. 4 ust. 1<sup>1</sup> związana jest z wynikającym z art. 1 ust. 3 u.s.m. obowiązkiem spółdzielni mieszkaniowych zarządzania nieruchomościami

stanowiącymi mienie samej spółdzielni lub mienie członków spółdzielni nabyte na podstawie u.s.m. Przepis ten czyni ze spółdzielni mieszkaniowej instytucjonalnego zarządcę nieruchomości, który zarządza nieruchomościami swoimi i swoich członków; może także zarządzać innymi nieruchomościami o dowolnych funkcjach na mocy umowy zawartej z ich właścicielami. Działalność spółdzielni mieszkaniowej w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków jest obligatoryjną działalnością gospodarczą takiej spółdzielni. W różnych sprawach dotyczących takiego zarządu spółdzielnia jest więc traktowana jak przedsiębiorca. Obowiązki w zakresie wnoszenia dotyczą zarówno lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych. Stanowią w istocie zapłatę za czynności spółdzielni w zakresie zarządzania. Opłaty te powinny odpowiadać ponoszonym kosztom. W u.s.m. brak przepisów wyjaśniających, jak konkretnie to uczestniczenie członków, właścicieli lokali, osób niebędących członkami, a którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w kosztach eksploatacji i utrzymania lokali i nieruchomości miałyby wyglądać, jest za to przepis [art. 27 ust. 1](#) u.s.m. odsyłający do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej jako u.w.l.) w sprawach dotyczących własności lokali, które nie są uregulowane w u.s.m. Biorąc pod uwagę zasadę samodzielności finansowej spółdzielni mieszkaniowej oraz, że opłaty związane z pokrywaniem kosztów eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących odrębną własność i nieruchomości wspólnej mają być takie same, jak w świetle u.w.l. (art. 13 ust. 1 i 14 ust. 1) uznać należy, że w skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wchodziły będą m.in. koszty usług dostarczanych do nieruchomości, koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów, koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów i chodników. W świetle postanowień ustawy o VAT czynności spółdzielni wynikające z obowiązku zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków (art. 1 ust. 3 u.s.m.), za które uiszczane są opłaty wymienione w art. 4 stanowią odpłatne świadczenie usług, w rozumieniu [art. 8 ust. 1](#) ustawy o VAT, podlegające co do zasady opodatkowaniu tym podatkiem. W zakresie usług związanych z wykonywaniem obowiązku zarządzania przez spółdzielnię nieruchomościami mieszczą się również czynności związane z bieżącą konserwacją, naprawami i remontami. Czynności spółdzielni wykonywane na rzecz członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, członków spółdzielni będących właścicielami lokali użytkowych lub na rzecz właścicieli lokali użytkowych niebędących członkami spółdzielni, lub osób nie będących członkami spółdzielni, a którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, za które są pobierane opłaty, zgodnie z art. 4 u.s.m. opodatkowane są zatem podatkiem od towarów i usług, co znajduje odzwierciedlenie w wystawianych fakturach. Podatek ten jest elementem wpływającym na wysokość tych opłat, gdyż ekonomiczny koszt podatku VAT ponosi ostateczny konsument usług.

Podnieść przy tym należy, że Czynności spółdzielni wynikające z zarządu stanowią tzw. świadczenia złożone, na które składają się różne czynności, mające doprowadzić do określonego efektu gospodarczego. Przy czynnościach o charakterze kompleksowym, ustalając właściwą stawkę podatku od towarów i usług, należy przyjmować jednolitą stawkę dla całego kompleksu czynności, biorąc pod uwagę charakter czynności podstawowej. Nie rozdziela się zatem świadczeń w zakresie zarządu na poszczególne czynności dla ustalenia stawki podatku. Fakt, że art. 6 ust. 3 u.s.m. nakłada na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek utworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych nie oznacza, że ta część opłat eksploatacyjnych przekształca się w zapłatę za odrębne świadczenie, czy zaliczkę na poczet robót remontowych. Tworzenie funduszu jest przejawem gospodarki finansowej spółdzielni - fundusz remontowy powstaje z odpisów na ten fundusz obciążając koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. To, że obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oznacza jedynie, że odpisy na fundusz stanowią jeden z elementów kalkulacyjnych opłat eksploatacyjnych, a nie zapłatę za odrębne od czynności spółdzielni zarządzania nieruchomościami, usługi. Nie zmienia powyższego charakteru odpisów na fundusz remontowy fakt, że odpisy te wykazywane są na fakturach wystawianych przez spółdzielnie jako osobna pozycja. Spółdzielnia obowiązana jest bowiem przedstawić kalkulację wysokości opłat eksploatacyjnych i może to czynić także przez wykazanie elementów kalkulacyjnych na fakturach przy zastosowaniu stawki właściwej dla usługi kompleksowej złożonej z tych elementów. Nie oznacza to jednak, że opodatkowane zostają wpłaty na fundusz



remontowy. Przedmiotem opodatkowania są czynności spółdzielni stanowiące odpłatne świadczenie usług, z tytułu których właściciele lokali - członkowie spółdzielni uiszczają opłaty wymienione w art. 4 ust. 2 u.s.m.

W tym stanie rzeczy powódka zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi miała obowiązek podwyższyć obciążające pozwanego opłaty z tytułu eksploatacji lokalu użytkowego, odpisu na poczet funduszu remontowego, podatku od nieruchomości, opłaty za centralne ogrzewanie oraz opłaty za wywóz śmieci podatkiem VAT według stawek przyjętych w złożonych do akt faktur VAT( 22% za wyjątkiem opłaty za wywóz śmieci, gdzie naliczyła prawidłowo podatek VAT wg. stawki 7% - art. 41 ust. 2 ustawy od towarów i usług. Obowiązek taki wynika z normy zawartej w art. 43 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2004r. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od towarów i usług oraz ustawy o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz.U.z 2007r. Nr 192, poz. 1382), stosownie do którego „zwalnia się od podatku czynności dokonywane na rzecz członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, członków spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych lub na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami spółdzielni, za które są pobierane opłaty zgodnie z art. 4 ust. 1, 2, 3, 4 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych”. Jak wynika z powyższego ustawodawca nie wymienił w przytoczonym katalogu czynności wykonywanych na rzecz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, co daje podstawę do przyjęcia, że podlegają one opodatkowaniem podatkiem od towarów i usług.

Chybiony okazał się również zarzut, że Spółdzielnia nie wykazała, iż dokonała odprowadzenia podatku od nieruchomości od lokalu użytkowego, do którego prawo przysługuje pozwanym, albowiem w zeznaniu podatkowym brak ujawnienia powierzchni o wysokości w świetle od 1,40m do 2,20m. W ocenie Sądu Odwoławczego, Spółdzielnia nie miała podstaw do wykazywania w zeznaniu podatkowym takiej powierzchni, bowiem wynika ona nie z rzeczywistej konstrukcyjnej wysokości pomieszczeń, ale aktualnej aranżacji wnętrza, nadto powódka w swojej dokumentacji technicznej swoich zasobów, takiej powierzchni nie posiada. Z tych względów dowód w postaci zeznania podatkowego Sąd Okręgowy w tej sytuacji uznał za wystarczający na potwierdzenie opodatkowania powierzchni przypadającej na lokal pozwanych.

Natomiast trafny okazał się zarzut apelujących, że Sąd I Instancji mimo ustalenia, że powierzchnia użytkowa lokalu pozwanych to 112,35 m<sup>2</sup> a nie 113,68 m<sup>2</sup>, nie uwzględnił tego przy obliczaniu zaległości z tytułu opłat, których wysokość uwarunkowana jest właśnie od powierzchni lokalu. W związku z powyższym opłaty, w części nieprzedawnionej, za okres od lutego do lipca 2008 roku powinny kształtować się w każdym miesiącu następująco: opłata eksploatacyjna 312,50 zł, fundusz remontowy 103,36 zł, podatek od nieruchomości 212,34 zł, centralne ogrzewanie 76,40 zł, opłata za wywóz śmieci i odpadów 16,85 zł, co daje razem: 721,45 zł x6= 4.328,70zł.

Wobec faktu, iż powódka dochodziła w przedmiotowym postępowaniu również skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w płatności powyższych kwot w oparciu o przepis art. 481 § 1 i 2 k.c., należało dokonać również stosownego przeliczenia odsetek. Sąd Okręgowy naliczył odsetki od kwot wskazanych w poszczególnych fakturach na dzień 7 lutego 2011 r. wskazany przez powódkę w uzasadnieniu pozwu, przyjmując, że opłaty były wymagalne do dnia 15 każdego miesiąca i od 16 dnia miesiąca następowało opóźnienie w płatności (wyjątek 17.03.2008r. gdyż 16.03.2008r. przypadał na niedzielę). Obliczone w ten sposób odsetki ustawowe wyniosły 1519,40zł. Z tych względów Sąd Okręgowy, w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I. i zasądził od pozwanych, którym przysługuje łącznie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, solidarnie na rzecz powódki kwotę 5.848,10zł (4.328,70 + 1.519,40zł) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tj. od 10 lutego 2011 r.(art. 481 § 1 i 2 k.p.c. oraz 482 § 1 k.p.c.).

W pozostałym zakresie apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu w oparciu o przepis art. 385 k.p.c.

Na zakończenie wskazać można, że zdaniem Sądu II instancji bez znaczenia dla oceny zasadności opłat za rok 2008 pozostaje toczące się obecnie postępowanie administracyjne przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego, bowiem niespornym jest, że powódka posiadała zaświadczenie o samodzielności lokalu wydane przez właściwy

podmiot oraz dokonała przydziału pozwanym przedmiotowego lokalu użytkowego na warunkach własnościowego prawa spółdzielczego, a pozwani z lokalu tego korzystali.

O kosztach postępowania przed oboma Sądami rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 i 100 k.p.c., a także przepisy dwóch Rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. pierwszego w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1348) oraz drugiego w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163 poz. 1349), rozliczając je między stronami zgodnie z wynikiem procesu, z uwzględnieniem, że powódka „przegrała” w 15 %. Na koszty postępowania przed Sądem I instancji składały się: wynagrodzenia pełnomocników obu stron po 1.200zł i opłaty skarbowe od pełnomocnictw po 17 zł, poniesiona przez powoda opłata od pozwu 256 zł oraz uiszczona przez pozwanych zaliczka na wynagrodzenie biegłego 500zł.

Natomiast koszty postępowania apelacyjnego ograniczyły się do wynagrodzenia pełnomocników obu stron po 600zł oraz uiszczonej przez pozwanych opłaty od apelacji 346 zł.

Sąd miał też obowiązek, zgodnie z art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych rozliczyć koszty poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa, łącznie wynagrodzenie biegłego wyniosło 1058,61zł i przewyższyło zaliczkę uiszczoną przez strony o 558,61zł.

W powyższym rozstrzygnięto w punktach 1.b i 1.c oraz 3 sentencji wyroku.