

*Sygn. akt II Ca 80/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)
Sędziowie:	SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Sławomir Krajewski
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 października 2014 roku w S.

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

przeciwko **E. K.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu

z dnia 16 października 2013 r., sygn. akt I C 500/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej E. K. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ś. kwotę (...) (jeden tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt trzy) złote i 91 (dziewięćdziesiąt jeden) groszy tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 80/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 października 2013 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu zasądził od pozwanej E. K. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ś. kwotę 14.066,68 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 10 maja 2013 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.121 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sąd Rejonowy wydał rozstrzygnięcie w oparciu o następujący stan faktyczny i wywody prawne:**

W. K. nabył w wyniku pisemnego przetargu nieograniczonego od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ś. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po kotłowni przy ul. (...) o powierzchni 145 m<sup>2</sup>. Lokal miał służyć prowadzeniu cichej, nieuciążliwej działalności produkcyjno-usługowej. W. K. wskazał w ofercie, że pomieszczenia lokalu będą przeznaczone na działalność magazynowo- biurową. Decyzją z dnia 15 grudnia 1998r. Spółdzielnia przydzieliła W. K., który został przyjęty w poczet jej członków, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr (...) położonego w Ś. przy ul. (...).

W dniu 23 października 2007r. Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność powyższego lokalu, znajdującego się w przyziemiu, składającego się z dwóch pomieszczeń biurowych, o powierzchni użytkowej 106,94 m<sup>2</sup> oraz z przynależnego pomieszczenia magazynu o powierzchni 66,69 m<sup>2</sup>, co daje łączną powierzchnię 173,63 m<sup>2</sup> i przeniosła jego własność na małżonków W. K. i E. K., wraz ze związanym z lokalem udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które służą do wspólnego użytku wszystkich właścicieli, i w prawie własności działki gruntu, na której znajduje się budynek, wynoszącym (...) części. Na dzień przeniesienia własności lokalu małżonkowie K. nie mieli żadnych zadłużeń wobec Spółdzielni. Nabywcy zobowiązali się w umowie (§ 8), że będą ponosić wszelkie koszty i wydatki, w tym remonty związane ze wspólną nieruchomością, stosownie do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej oraz koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem przedmiotowego, i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami statutu i art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia i małżonkowie K. określili w umowie, iż części wspólne budynku stanowią te wszystkie jego części i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. W szczególności są to: dach, kominy, fundamenty, klatki schodowe, korytarze piwnic obu klatek, korytarz przy pomieszczeniu na rowery, wiatrolapy od ulicy i od podwórza obu klatek, korytarz przy pralni, korytarz do pomieszczenia licznika gazu, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne, mury oddzielające poszczególne lokale, urządzenia wodno- kanalizacyjne, instalacje elektryczne i centralnego ogrzewania itp.

Lokal ten znajduje się na działce gruntu, na której jest również budynek mieszkalny, dwuklatkowy, z którego Spółdzielnia prowadzi sukcesywne wyodrębniane własności lokali i przeniesienie ich własności na członków Spółdzielni i inne osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W powyższym lokalu użytkowym W. K. prowadził działalność gospodarczą w postaci kotłowni, w związku z czym wykorzystywał znajdującą się już w lokalu instalację służącą doprowadzaniu wody i ciepła do budynku mieszkalnego znajdującego się przy ul. (...) - b. Tym samym świadczył usługę na rzecz powodowej Spółdzielni, za którą wystawiał co miesiąc fakturę. Umowa na świadczenie tej usługi uległa rozwiązaniu z dniem 31 października 2011 r., bowiem budynek został podłączony do ciepłowniczej sieci miejskiej.

Po nabyciu lokalu, W. K. z własnych środków przystosował lokal po kotłowni do potrzeb pomieszczeń biurowych i magazynowych. Składając ofertę nabycia lokalu wiedział, że Spółdzielnia zawrze z nim umowę na ogrzewanie budynku. Utworzył w ten sposób trzy pomieszczenia biurowe i jedno pomieszczenie gospodarcze, które wykorzystywał jako magazyn i na potrzeby usług ciepłowniczych. Wstawił do lokalu okna, wykonał podłogi, postawił ścianki działowe gipsowe. Zakupił piec gazowy, gdyż Spółdzielnia dotychczas ogrzewała budynek węglem. Nie zmienił jednak instalacji.

Ze Statutu Spółdzielni (§ 80 ust. 2) wynika, że członkowie lokali będący właścicielami lokali mają obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- działalnością społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo- rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię,

- wpłatą na fundusz remontowy.

Natomiast właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni (§ 80 ust. 3) mają obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 1,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
- wpłatą na fundusz remontowy.

Wysokość tych opłat ustala Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości, jednostek rozliczeniowych takich jak: 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, 1 osoby korzystającej z lokalu, wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych dla danego mieszkania (§ 83 Statutu). Opłaty te należy wносить do miesiąca z góry do 17-go każdego miesiąca.

Do dnia 31 października 2011 r. małżonkowie K. opłacali wszelkie wydatki na rzecz Spółdzielni w związku z korzystaniem z lokalu użytkowego i nieruchomości wspólnej. W. K. był powiadamiany każdorazowo przez Spółdzielnię o zmianach wysokości wszelkich opłat. Małżonkowie nie uiszczali opłat bezpośrednio do Spółdzielni gotówką tylko po wystawieniu faktury przez W. K. za świadczenie usług ciepłowniczych na rzecz Spółdzielni, powódka dokonywała z kwoty z faktury potrącenia swojej należności z tytułu eksploataowania lokalu użytkowego i różnicę na rzecz W. K. przekazywała na rachunek bankowy. Wynagrodzenie za świadczenie usługi było zawsze wyższe od opłat miesięcznych za lokal, stąd też zawsze różnicę otrzymywał W. K..

Od dnia 01 listopada 2011 r. do chwili obecnej nie były dokonywane opłaty na rzecz Spółdzielni w związku z użytkowaniem lokalu przy ul. (...). Opłaty te obejmowały: eksploatację za lokal liczoną od powierzchni lokalu wynoszącą 173,63 m<sup>2</sup> (czyli od całego lokalu), fundusz remontowy liczony od powierzchni lokalu (...) m<sup>2</sup> (czyli od powierzchni trzech pomieszczeń biurowych, z wyłączeniem pomieszczenia przynależnego - magazynu), zużycie zimnej wody, ciepłej wody, rozliczenie ścieków, koszt lustracji (opłata miesięczna po 16,67 zł uiszczana przez pięć miesięcy). Pozwana nie jest obciążana opłatami za centralne ogrzewanie, jako i termomodernizację. Spółdzielnia w tym czasie wielokrotnie wzywała małżonków K. do zapłaty powstałych zaległości, jak i wyjaśniała na piśmie, co składa się na opłatę eksploatacyjną oraz fundusz remontowy. Małżonkowie uiszczali bowiem tylko opłaty za zużyte we własnym lokalu media.

W okresie od 01 listopada 2011 r. do kwietnia 2013 r. małżonkowie K. dokonali następujących opłat: w kwocie 82,83 zł w styczniu 2012 r. w związku z fakturą VAT nr (...) z dnia 31 grudnia 2011 r., 24,45 zł w marcu 2012 r. w związku z fakturą VAT nr (...) z dnia 31 marca 2012 r., 43,91 zł w lipcu 2012 r. w związku z fakturą VAT nr (...) r. z dnia 30 czerwca 2012 r., 47,19 zł w październiku 2012 r. w związku z fakturą VAT nr (...) z dnia 30 września 2012 r., 75,35 zł w kwietniu 2013 r. w związku z fakturą VAT nr (...) z dnia 31 marca 2013 r.

Pozostała do uiszczenia kwota 12.938,66 zł według stanu na dzień 16 kwietnia 2013 r. obejmująca opłaty eksploatacyjną na fundusz remontowy oraz za lustrację (713,12 zł za 13 miesięcy plus 733,62 zł za 5 miesięcy). Skapitalizowane odsetki od tych kwot na dzień 16 kwietnia 2013 r. wyniosły 1,128,02 zł.

W. K. zmarł w dniu 27 listopada 2012 r., a spadek po nim nabyli wprost spadkobiercy ustawowi - żona E. K., syn D. K., syn A. K..

Pismem z dnia 14 maja 2013 r., wysłanym w dniu 14 czerwca 2013 r., pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu kwoty dochodzonej pozwem w niniejszym procesie tj. 14.067 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 17 kwietnia 2013 r. z taką samą kwotą stanowiącą - według pozwanej - część roszczenia przysługującego pozwanej wobec powódki wynoszącego ponad 100.000 zł z tytułu wynagrodzenia za poniesione przez pozwaną szkody w związku z obniżeniem funkcjonalności i wartości lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w Ś. z uwagi na to, że w lokalu tym znajdują się elementy części wspólnych budynku nie służące do obsługi przedmiotowego lokalu, w tym rury ciepłownicze, co pozbawia część lokalu jakiegokolwiek użyteczności.

W pomieszczeniu przynależnym do lokalu pozwanej nadal znajduje się instalacja centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, czyli węzeł ciepłowniczy po kotłowni użytkowanej przez W. K.. Biegają one do budynku mieszkalnego i służą lokalom mieszkalnym, jaki i lokalowi użytkowemu pozwanej. Zamontowane zostały w większości pod stropem, a w części po ścianach, a ich rzut poziomy ma powierzchnię 12 m<sup>2</sup>. To pomieszczenie przynależne (magazynowe) ma osobne wejście. W pomieszczeniu tym znajdują się, pozostawione jeszcze przez W. K., stare kotły, regały, narzędzia.

W tych okolicznościach faktycznych sąd uznał powództwo za uzasadnione co do zasady i wysokości, podlegało ono oddaleniu jedynie w zakresie części odsetek ustawowych.

Powódka objęła pozwem należności za okres od dnia 01 listopada 2011 r. do dnia 16 kwietnia 2013 r. w związku z użytkowaniem lokalu położonego w Ś. przy ul. (...), którego własność przysługiwała małżonkom K., a obecnie jego współwłaścicielami są E. K., D. K. i A. K.. W tych okolicznościach sąd uznał, że pozwana jest legitymowana biernie w niniejszym procesie, bowiem jest współwłaścicielem lokalu z tytułu małżeńskiej wspólności majątkowej i z tytułu spadkobrania. Sąd dodał, że pozwanymi w procesie o zapłatę nie muszą być wszyscy spadkobiercy, a więc również synowie pozwanej, gdyż zgodnie z art. 1034 § 1 k.c., do chwili działu spadku, spadkobiercy ponoszą solidarną odpowiedzialność za długi spadkowe. Opłat tych dochodzi powodowa Spółdzielnia, która jest zarządcą nieruchomości wspólnej, z której wyodrębnione zostały lokale mieszkalne i jeden usługowy pozwanej. Sąd uznał, że również Spółdzielnia posiada legitymację czynną w niniejszym procesie.

Dalej sąd zważył, że w okresie do dnia 31 października 2011 r. wszelkie opłaty za powyższy lokal były regulowane na bieżąco. Od dnia 01 listopada 2011 r. do chwili obecnej regulowane są tylko opłaty za media, a więc należności za zimną i ciepłą wodę oraz ścieki. Pozwana nie reguluje opłaty eksploatacyjnej, za fundusz remontowy, jak i nie uregulowała jednej opłaty dodatkowej stanowiącej koszt przeprowadzonej w Spółdzielni lustracji, która została rozbita na pięć miesięcznych rat. Pozwana nie kwestionowała, że w okresie objętym pozwem nie dokonywała tych opłat. Przyczyny braku ich uiszczenia pozwana nie potrafiła logicznie wyjaśnić i uzasadnić w toku procesu. Zdaniem sądu z przesłuchania pozwanej w tym zakresie wyłania się wiele sprzeczności. Pozwana uważa z jednej strony, że powinna ponosić opłaty za trzy pomieszczenia biurowe, czyli za powierzchnię 106,94 m<sup>2</sup>, lecz mimo tego, że opłata na fundusz remontowy obliczana jest tylko od takiej właśnie powierzchni, nie opłaca jej. Nie uiszcza również części opłaty eksploatacyjnej za wskazana przez siebie powierzchnię lokalu. Pozwana wskazywała, że sporne są dla niej opłaty obejmujące powierzchnię pomieszczenia przynależnego - magazynu (pomieszczenia gospodarczego), lecz za niesporne pomieszczenia również nie płaci i nie wskazuje żadnego racjonalnego wytłumaczenia, dlaczego tego nie czyni. Wbrew twierdzeniom pozwanej, nie jest obciążana opłatą za termomodernizację budynku mieszkalnego - nie wynika to z faktur i powiadomień o składnikach oraz wysokości opłat. Sąd uznał, że nie jest prawdziwe również twierdzenie, że pozwana obciążana jest opłatą za fundusz remontowy za część gruntu sprzed budynku, bo jak wynika z faktur, przy opłacie tej widnieje powierzchnia 106,94 m<sup>2</sup>, czyli obejmująca wyłącznie trzy pomieszczenia biurowe. Podczas przesłuchania pozwana wskazała, że nie płaci za te trzy pomieszczenia biurowe, co do których uważa, że opłaty za nie są bezsporne, bo chciałyby jakoś porozumieć się ze Spółdzielnią w zakresie opłat za pomieszczenie gospodarcze. Wskazana okoliczność nie zwalnia jednak pozwanej z obowiązku ponoszenia opłat na rzecz Spółdzielni, zwłaszcza, że pozwana uznała opłaty w części za uzasadnione.

Kolejno sąd wskazał, że podstawę prawną obowiązku uiszczenia opłat na rzecz Spółdzielni stanowią przepisy art. 4 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, które rozróżniają obowiązki wobec

spółdzielni jej członków będących właścicielami lokalu (ust. 2), jak i właściciele lokali nie będących członkami (ust. 4). Ma to znaczenie o tyle, że W. K. był członkiem Spółdzielni, zaś pozwana członkiem nie jest. Pozwana zobowiązana jest zatem opłacać za lokal użytkowy opłatę eksploatacyjną, wpłatę na fundusz remontowy oraz jednorazową opłatę za lustrację, która wchodzi w skład „innych kosztów zarządu”. Rodzaj składników, do uiszczenia których zobowiązana jest pozwana, nie powinny budzić żadnych wątpliwości, skoro wprost wynikają z ustawy i statutu Spółdzielni.

Argumentując dalej sąd zważył, że kwestią sporną pozostaje okoliczność uiszczenia opłaty eksploatacyjnej również za pomieszczenie przynależne- gospodarcze. Cały lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym ma powierzchnię 173,63 m<sup>2</sup>, natomiast pomieszczenia biurowe bez pomieszczenia przynależnego mają powierzchnię 106,94 m<sup>2</sup>. Opłata na fundusz remontowy obliczana jest tylko od powierzchni 106,94 m<sup>2</sup>, zaś opłata eksploatacyjna obliczana jest od całej powierzchni - 173,63 m<sup>2</sup>. Pozwana powołuje się w tym względzie na zapis § 83 Statutu Spółdzielni, lecz dokładna analiza tego postanowienia wskazuje, iż wysokość opłat ustalana jest od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, nie zaś lokalu użytkowego. Pozwana nie jest natomiast właścicielem mieszkania w powodowej Spółdzielni. Wynika zatem z tego, że zapis § 83 Statutu nie będzie miał zastosowania do sytuacji pozwanej. W konsekwencji sąd stwierdził, że pozwana zobowiązana jest uiszczać opłatę eksploatacyjną od powierzchni 173,63 m<sup>2</sup>, czyli tak, jak to obliczała dotychczas powódka.

Zdaniem sądu pozwana nie wykazała źródła swoich twierdzeń, iż część lokalu użytkowego, w której biegną rury, nie powinna być brana pod uwagę przy obliczaniu powierzchni do naliczania opłat przez Spółdzielnię. Opłaty za lokal użytkowy obliczane są według powierzchni użytkowej lokalu lub też według zużycia mediów. Przy mieszkaniu dochodzi jeszcze jednostka rozliczeniowa od 1 osoby korzystającej z lokalu.

Pozwana zobowiązana jest zapłacić powódce zaległą należność główną w kwocie 12.938,66 zł (713,12 zł za 13 miesięcy plus 733,62 zł za 5 miesięcy) oraz skapitalizowane odsetki od tych kwot wynoszące na dzień 16 kwietnia 2013r. kwotę 1.128,02 zł - łącznie kwotę 14.066,68 zł.

Sąd uznał także, że wbrew twierdzeniom pozwanej, powództwo nie jest przedwczesne, skoro należności powódki są wymagalne, a negocjacje ugodowe prowadzone w toku procesu zakończyły się brakiem porozumienia.

Za bezskuteczny sąd uznał nadto podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia. Pozwana nie wykazała swojej wierzytelności, bowiem jej nie skonkretyzowała. Do wywołania skutku potrącenia nieodzowne jest skonkretyzowanie istniejącej i wymagalnej wierzytelności wzajemnej potrącającego, a więc m.in. określenie kwoty pieniężnej, w jakiej ta wierzytelność się wyraża. Warunkiem skuteczności oświadczenia o potrąceniu składanego drugiej stronie, jeśli chodzi o wzajemną wierzytelność potrącającego, jest skonkretyzowanie tej wierzytelności pod względem rodzajowym, terminowym i wartościowym, w tym dokładne określenie kwoty pieniężnej, w jakiej ta wierzytelności się wyraża (wyrok SA we Wrocławiu z dnia 27 listopada 2012r., I ACA 1184/12, system informacji prawnej LEX nr 1267477). W ocenie sądu pozwana swojej wierzytelności w taki sposób nie określiła. Wierzytelność powinna być określona w taki sposób, jak przy sporządzaniu pozwu. Pozwana nie wskazała jakiego rodzaju posiada wierzytelność, czy to z tytułu bezumownego korzystania przez Spółdzielnię z instalacji, czy roszczenie pozwanej stanowi pewnego rodzaju służebność, czy też z innego tytułu oraz jak obliczyła tą kwotę „wynoszącą ponad 100,000 zł”. Czy skoro wskazała w tezie dowodowej do biegłego, że powinien obliczyć obniżenie wartości lokalu od dnia 23 października 2007 r., to czy chodzi w takim razie o zsumowane okresowe świadczenia, a jeżeli tak, to w jakich okresach powinny być liczone, skoro domaga się bliżej nieokreślonych wartości za 6 lat wstecz. Jeżeli by natomiast dochodziła ustalenia różnicy wartości lokalu wraz z instalacjami i bez tych instalacji, to na jaką datę - na dzień 23 października 2007 r. czy na chwilę obecną.

Sąd dodał także, że pozwana nie może domagać się zapłaty z tytułu służebności od podmiotu, którego jest współwłaścicielem, gdyż w części również zobowiązana byłaby do zapłaty. Służebność to obciążenie nieruchomości na rzecz właściciela innej nieruchomości, zaś pozwana jest współwłaścicielem budynku wielolokalowego mieszkalno-usługowego oraz posiada udział w gruncie. Nie może więc domagać się ustanowienia służebności ani dochodzić roszczeń z tym związanych od Spółdzielni, skoro jest współwłaścicielem spornych instalacji.

Na marginesie sąd zważył, że twierdzenia pozwanej o obniżeniu funkcjonalności lokalu w okresie do dnia 31 października 2011 r. są wątpliwe, jeżeli zważyć, że lokal został nabyty właśnie ze względu na posiadane instalacje i do wskazanej daty mąż pozwanej, i pozwana czerpali dochody przy wykorzystywaniu tej instalacji. Wreszcie, pozwana nie wskazała podstawy prawnej swojego roszczenia, co mogłoby ukierunkować tak po wódkę, jak i sąd, na rodzaj roszczenia pozwanej.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, skoro wierzytelność pozwanej nie została skonkretyzowana rodzajowo (brak podstawy prawnej, nie wiadomo czy wierzytelność to suma świadczeń okresowych, czy o tą kwotę należy obniżyć aktualną wartość lokalu), terminowo (nie wskazała, kiedy ta wierzytelność stała się wymagalna), wartościowo (pозwana podała, że wierzytelność wynosi „ponad 100.000 zł” - brak schematu wyliczenia, aby bez pomocy biegłego sąd czy powódka mogli odnieść się do tych wyliczeń). W tych okolicznościach sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Sąd podał następnie, że zgodnie z art. 482 § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy. Zdaniem sądu z tej przyczyny powódka może domagać się zasądzenia odsetek od kwoty skapitalizowanych odsetek w wysokości 1.128,02 zł od dnia wniesienia pozwu, to jest od dnia 10 maja 2013 r., nie zaś od dnia 17 kwietnia 2013 r. Żądanie zasądzenia odsetek ustawowych za okres od dnia 17 kwietnia 2013 r. do dnia 09 maja 2013 r. podlegało oddaleniu, o czym sąd orzekł w punkcie II sentencji wyroku.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Apelację od wyroku sądu wywiodła pozwana i zaskarżając go w zakresie punktu I i III wniosła jego zmianę w części co do pkt I i III poprzez oddalenie powództwa także co do kwoty 14.066,68 zł i przyznanych odsetek ustawowych, oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu obu instancji według norm przepisanych względnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z pozostawieniem rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej sądowi I instancji.

Orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść wydanego w sprawie wyroku, a to jest art. 233 § 1 k.p.c. skutkujące wprost błędnym ustaleniem stanu faktycznego wyrażającym się w przyjęciu - za powódką - błędnego rozliczenia kosztów eksploatacyjnych lokalu nr (...) położonego w Ś. przy ul. (...). Powyższe uchybienie dotyczy a priori przyjęcia błędnej podstawy wyrażonej w wielkości/ilości m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a to jest przyjęcie do obliczeń wielkości również 66,69 m<sup>2</sup>, która dotyczy wyłącznie powierzchni przynależnej do w/w lokalu użytkowego i stanowi piwnice zabudowane wewnątrz instalacjami budynkowymi w postaci przyłączy, rur etc. Powyższy błąd dotyczył ustaleń natury faktycznych, a co za tym idzie sąd I instancji wyciągnął błędne wnioski, niezgodne z treścią dowodów.
2. naruszenie prawa materialnego, a to jest art. 24 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. poprzez niezastosowanie w/w normy do wynikającego z materiału dowodowego stanu faktycznego sprawy i w konsekwencji błędnego przyjęcia powierzchni użytkowej przez sąd I instancji powiększonej o powierzchnię piwnicy stanowiącą pomieszczenia przynależne. Opłaty eksploatacyjne za lokal pozwanej powinny być obliczane od powierzchni użytkowej lokalu biurowego, a to jest 106,94 m<sup>2</sup> a nie jak przyjął błędnie sąd I również od powierzchni pomieszczenia przynależnego, funkcjonalnie pełniąc rolę piwnicy/magazynu. W stosunku do innych lokali znajdujących się w budynku usytuowanym przy ul. (...) powódka nie dolicza powierzchni piwnic przynależnych do całkowitej powierzchni lokali, co stanowi wyjście do obliczenia wszelkich obciążeń w postaci m.in. opłat eksploatacyjnych etc. Traktowanie pozwanej w sposób odmienny stanowi naruszenie zasady równości oraz naruszenie zasad współzycia społecznego,
3. art. 233 § 1 k.p.c. skutkujące wprost błędnym ustaleniem stanu faktycznego wyrażającym się w przyjęciu błędnego rozliczenia kosztów eksploatacyjnych lokalu nr (...) położonego w Ś. przy ul. (...). Powyższe uchybienie dotyczy

przyjęcia błędnych podstaw obliczania kosztów eksploatacyjnych zakresem przedmiotowym ponoszonych wydatków, które są apodyktycznie narzucane bez faktycznego skorzystania z nich przez pozwaną jako właściciela lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ś.,

4. art. 233 § 1 k.p.c. w postaci błędnego przyjęcia, iż zarząd nieruchomością w szczególności dotyczący rozliczenia opłat eksploatacyjnych przez powódkę był wykonywany w sposób prawidłowy, co pozostaje w jawnej sprzeczności z wykazanymi powyżej naruszeniami w zakresie ustalania faktów takich jak podstawa obliczenia oraz obciążanie pozwaną kosztami, które nie mają żadnej racjonalnej podstawy w stosunku do lokalu użytkowego nr (...) przy P. 5a w Ś.. Powyższe stanowi rażące naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną przez powódkę, w tym sprzeczne jest z zasadami współzycia społecznego a nade wszystko pozostaje w sprzeczności z zasadami sprawiedliwości wynikającymi wprost z zasad logiki i doświadczenia życiowego,

5. naruszenie prawa materialnego, a to jest art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie do wynikającego z materiału dowodowego stanu faktycznego niniejszej sprawy, co w konsekwencji spowodowało nadużycie prawa podmiotowego przez powódkę w postaci bezpodstawnego obciążania pozwaną kosztami niezwiązanymi z ponoszeniem wydatków na lokal użytkowy pozwanej. W przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę w postaci domagania się zapłaty za czynności z których realnie i faktycznych pozwana nie skorzystała w żadnym zakresie przedmiotowym ani czasowym,

6. art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 6 § 2 k.p.c. jak również art. 6 k.c. poprzez przyjęcie przez sąd I instancji, iż istnieje podstawa do obciążenia pozwanej opłatami naliczonymi przez powódkę realnego poniesienia i skorzystania z nich przez pozwaną. Strona powodowa nigdy nie przedstawiała w/w okoliczności, nawet pomimo zgłaszanych w tym zakresie wniosków przez stronę pozwaną. Powódka powinna przedstawić szczegółową kalkulację wysokości poszczególnych części składowych opłat, z udowodnieniem zasadności ich ponoszenia i realnego skorzystania z nich przez pozwaną,

7. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie, polegające na ustaleniu stanu faktycznego z pominięciem istotnej części materiału dowodowego tj. wyjaśnień pozwanej, korespondencji stron itd., z których wynikają okoliczności wskazywane powyżej w pkt 1- 6, dotyczące nieprawidłowości przedstawianych rozliczeń kosztów eksploatacyjnych lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) w Ś.,

8. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów, polegające na wyprowadzeniu z oceny materiału dowodowego tj. wyjaśnień pozwanej, przedstawionych dokumentów w postaci korespondencji stron oraz dokumentów rozliczeń kosztów eksploatacyjnych przedmiotowego lokalu, błędnych wniosków (wniosków z nich nie wynikających) przyjmując, że pozwana zobowiązana jest do pokrywania kosztów za powierzchnię pomieszczeń przynależnych stanowiącą piwnice/magazyn oraz pokrywanie kosztów eksploatacyjnych, które nie dotyczyły w żadnym zakresie jej lokalu,

9. art. 328 § 2 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wskazania w zaskarżonym wyroku dowodów, na których oparł się sąd I instancji, w tym braku wyjaśnienia przyjętych interpretacji faktów z jednoczesnym brakiem powiązania ich w logiczny związek przyczynowo- skutkowy, przedstawione przez sąd I instancji uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie odpowiada w pełni stawianym mu wymaganiom co stanowi usprawiedliwiony zarzut gdyż przedstawione w nim motywy nie pozwalają na przeprowadzenie kontroli zaskarżonego orzeczenia,

10. art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez brak dopuszczenia przez sąd I instancji prawidłowo zgłoszonych dowodów, mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia kwestii spornych niniejszej sprawy, co miało wpływ na wyrok, sąd I instancji nie przeprowadził dowodu z zawnioskowanej przez stronę pozwaną opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia prawidłowego rozliczenia przez powódkę kosztów eksploatacyjnych lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ś. w zakresie zweryfikowania przyjętej podstawy metrażu lokalu bez uwzględnienia metrażu pomieszczeń przynależnych w postaci piwnic/magazynów a nadto określenia zasadnych kosztów rodzajowych, z których skorzystała czy też mogła skorzystać pozwana,

11. art. 232 zd. 2 k.p.c. oraz art. 241 k.p.c. poprzez brak uzupełnienia z urzędu przez sąd I instancji złożonego wniosku dowodowe w przedmiocie powołania biegłego o inne istotne fakty stanowiące kwestie sporne między stronami, a które rozstrzygnąć mógł specjalista w określonej dziedzinie wiedzy,

12. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to jest art. 4 ust. 2 i 4 ust. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego błędną/niewłaściwą interpretację/wykładnię wprost prowadzącą do mylnego zrozumienia treści zastosowanego przepisu w przedmiocie błędnej interpretacji pojęcia lokal nie obejmującego swoim zakresem przedmiotowym pomieszczeń przynależnych jak piwnica/ magazyn, co skutkowało błędnym przyjęciem prawidłowości dokonanych obliczeń eksploatacyjnych lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ś.,

13. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to jest art. 56 k.c., poprzez niezastosowanie/ nieuwzględnienie w niniejszej sprawie faktu prawnego, iż czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone lecz również te które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. W przedmiotowej sprawie taką czynnością prawną są Uchwały organów powódki (tj. Spółdzielni Mieszkaniowej (...)) tworzące wewnętrzne przepisy normatywne w zakresie kształtowania praw i obowiązków członków spółdzielni i osób pozbawionych takiego statusu sprzecznie z zasadami współżycia społecznego w zakresie rozliczeń eksploatacyjnych,

14. naruszenie prawa materialnego, a to jest art. 6 ust. o własności lokali poprzez niezastosowanie w/w normy do stanu faktycznego wynikającego ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego sprawy poprzez brak uznania, iż w sprawie podmiotem zainteresowanym powinna być wspólnota mieszkaniowa. Zgodnie z w/w normą „ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana”.

15. naruszenie prawa materialnego, a to jest art. 18 ust. 1 i następne (tj. art. 20 ust. 1, art. 21 ust. 1 oraz ust. 3) ust. o własności lokali poprzez niezastosowanie/nieuwzględnienie powyższych norm do stanu faktycznego wynikającego ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, regulującego wzajemne prawa i obowiązki Stron. Szczególnie w ustalonym stanie faktycznym zgodnie z normą wynikającą z art. 18 ust. 3 ust. o własności lokali, sposób zarządu powinien wynikać wprost z zasad określonych w rozdz. 4 w/w ustawy rozdz. 4 zatytułowanym - „zarząd nieruchomością wspólną”. Powyższe oznacza, iż zgodnie z normą wynikającą z art. 20 ust. 1 ust. o własności lokali w przypadku, gdy cyt. „lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Ponadto wskazuje się, iż członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Natomiast zgodnie z normą wynikającą z przepisu art. 21 ust. 1 to w/w zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Jednocześnie wskazuje się, iż zgodnie z normą wynikającą z art. 21 ust. 3, zarząd na podstawie pełnomocnictwa, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a, 6, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali,

16. naruszenie prawa materialnego, a to jest art. 22 ust. 2 o własności lokali, poprzez niezastosowanie w/w normy do stanu faktycznego niniejszej sprawy, poprzez brak podjęcia przez w/w zarząd w sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu uchwały podjętej przez wszystkich właścicieli lokali, tym samym wyrażających zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej, natomiast powoływane czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu są enumeratywnie wymienione w ust 3 art. 22 ust. o własności lokali,

17. naruszenie prawa materialnego, a to jest art. 23 ust. o własności lokali, poprzez niezastosowanie powyższego do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, w zakresie dotyczącym procedury podejmowania uchwał przez właścicieli lokali, skutkujące nieważnością podejmowanych czynności przez powódkę,



18. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 27 ust. o własności lokali poprzez niezastosowanie powyżej normy dla oceny stanu faktycznego sprawy, statuując zasadę, iż każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną,

19. naruszenia prawa materialnego, tj. art. 64 Konstytucji RP, który statuuje zasadę, iż każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych (...), a jednocześnie zgodnie z art. 87 Konstytucji RP źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są Konstytucją ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia, natomiast źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są na obszarze działania organów, które je ustanowiły, akty prawa miejscowego, a więc wewnętrzne akty normatywne powódki a to jest Statuty, regulaminy etc. nie mogą w żadnym zakresie ograniczać ani wymuszać na pozwanej ponoszenia jakichkolwiek obciążeń jej własności, które w żaden sposób nie stanowią potrzebnych ani realnie/faktycznie uzyskanych korzyści przez pozwaną.

W uzasadnieniu rozwinęła zarzuty apelacyjne.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

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

Apelacja podlegała oddaleniu.

W ocenie Sądu II instancji, Sąd Rejonowy nie dopuścił się w niniejszej sprawie naruszenia ani prawa procesowego, ani prawa materialnego, a także w sposób prawidłowy przeanalizował materiał dowody i wyciągnął z niego właściwe wnioski. Ocena ta zasługuje na aprobatę Sądu Okręgowego, który w pełni podziela przekonywującą argumentację prawną, która legła u podstaw zaskarżonego orzeczenia. W rezultacie zarzuty apelacji w żadnym razie nie mogły podważyć prawidłowości wydanego w sprawie rozstrzygnięcia.

Odniesienie się do obszernych zarzutów apelacyjnych wymaga w pierwszej kolejności pewnego ich zaszeregowania, pogrupowania i usystematyzowania. Tak poczyniona analiza treści środka odwoławczego prowadzi do wniosku, iż pozwana zarzuciła sądowi naruszenie prawa materialnego, a mianowicie przepisów ustawy o własności lokali oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także art. 5 k.c. oraz 56 k.c., a nadto przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. oraz art. 217 i 227, a także art. 232 i 241 k.p.c.

Dokonując oceny zarzutów prawa materialnego, a skierowanych pod adresem ustawy o własności lokali zważyć należy na treść art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2013 r. poz. 1222). Przepis ten stanowi, że jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni (ust. 1). Właściciele lokali są 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 (ust. 2).

Przepis ten określa kres działania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazując go na tę chwilę, w której następuje ustanowienie odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości (wszystkich naraz, albo ostatniego). Kres działania tej ustawy nie zależy więc już od posiadania lub nieposiadania członkostwa przez osoby będące właścicielami lub współwłaścicielami lokali w danej nieruchomości, jak to było w stanie prawnym obowiązującym od 9 lipca 2003 r. do 30 lipca 2007 r. Wedle obowiązującej obecnie zasady nieruchomości, w których ustanowiono własność wszystkich lokali, nie powinny podlegać przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lecz przepisom ustawy o własności lokali. Dopóki jednak to się nie stanie, dopóty stosuje się przepisy ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych, skoro momentem decydującym o zastosowaniu ustawy o własności lokali jest wyodrębnienie z zasobów mieszkaniowych spółdzielni ostatniego mieszkania.

W analizowanej sprawie tymczasem tylko części lokali znajdujących się w dwuklatkowym budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) została wyodrębniona, natomiast część nadal stanowi własność Spółdzielni. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego Spółdzielnia w dalszym ciągu prowadzi sukcesywne wyodrębnianie własności lokalu i przeniesienie ich własności na członków i inne osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. W tym stanie rzeczy jasnym jest, że w tej sprawie zastosowanie winny znaleźć przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W efekcie bezprzedmiotowym jest ustosunkowywanie się do zarzutów wysłowionych pod adresem konkretnych przepisów ustawy o własności lokali, skoro akt ten na gruncie tej sprawy zastosowania zleźć w ogóle nie może.

Podstawę prawną żądania pozwu, jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy, stanowi art. 4 ust. 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy te przewidują, że członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Właściciele lokali niebędący zaś 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.

Oba te przepisy aktualizują obowiązek ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przy czym pierwszy z nich dotyczy członków spółdzielni, drugi zaś tych właścicieli lokali, którzy członkami spółdzielni nie są. Właściciele lokali uczestniczą jednakże w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.

W świetle tych regulacji oczywistym jest zatem, że pozwana zobowiązana jest uiszczać opłaty za lokal użytkowy, w tym opłatę eksploatacyjną, wpłatę na fundusz remontowy oraz jednorazową opłatę za lustrację, która wchodzi w skład „innych kosztów zarządu”. Podzielając celną argumentację sądu I instancji rodzaj składników, do uiszczania których zobowiązana jest pozwana, nie mogą budzić najmniejszych nawet wątpliwości, skoro wynikają wprost z ustawy oraz statutu Spółdzielni, który w § 80 ust. 2 i 3 uszczegółowia należne na rzecz Spółdzielni opłaty.

Nie można zgodzić się również z argumentacją pozwanej jakoby na gruncie tej sprawy doszło do niewłaściwej interpretacji pojęcia lokal.

W języku potocznym słowo „lokal” znaczy tyle samo, co „mieszkanie”, ale także „pomieszczenie”. W innym znaczeniu słowo to występuje jako „zakład przeznaczony dla publiczności”, np. restauracja. Natomiast w rozumieniu komentowanej ustawy lokalem jest zarówno samodzielny lokal mieszkalny (obejmuje on także pracownię twórcy), jak i lokal o innym przeznaczeniu, czyli lokal inny niż mieszkalny, np. lokal użytkowy w szerokim tego słowa znaczeniu, garaż wolnostojący, garaż usytuowany w budynku, garaż wielostanowiskowy. W myśl art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali samodzielnym lokalem mieszkalnym (tylko taki lokal może być przedmiotem spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa oraz przedmiotem odrębnej własności lokalu) jest wydzielona trwałymi (czyli stałymi, ale nie prowizorycznymi) ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb, przeznaczony na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi (czyli ułatwiającymi zamieszkiwanie, jak np. piwnice, komórki) służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Do lokalu, zarówno mieszkalnego, jak i o innym przeznaczeniu, mogą przynależeć - jako jego części składowe - pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka (art. 2 ust. 4 u.w.l.). Pomieszczenia takie nazywają się „pomieszczeniami przynależnymi”); służą one do lepszego użytku lokalu, ale nie mają charakteru samodzielnych

przedmiotów prawa, wobec czego dzielą los lokalu (przynależność staje się częścią składową rzeczy głównej, czyli lokalu).

Przenosząc powyższe w realia tej sprawy stwierdzić należy, że prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, że opłatę eksploatacyjną pozwana winna uiszczać za cały lokal użytkowy nr (...), znajdujący się w przyziemiu, składający się z dwóch pomieszczeń biurowych o pow. użytkowej 106,94 m<sup>2</sup> oraz przynależnego pomieszczenia magazynu o pow. 66,69 m<sup>2</sup>. Słusznie zatem – w ocenie Sądu II instancji - powodowa Spółdzielnia opłatę eksploatacyjną nalicza od całej powierzchni tj. 173,63 m<sup>2</sup> i sposób ten jako prawidłowy należało zaakceptować. Trafnie przy tym dostrzegł sąd I instancji, iż analiza § 83 Statutu Spółdzielni wskazuje, że wysokość opłat ustalana jest od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, nie zaś lokalu użytkowego. Pozwana nie jest natomiast właścicielem mieszkania w powodowej Spółdzielni, co przesądza o tym, że zapis § 83 Statutu nie ma wobec niej zastosowania.

Wbrew także stanowisku apelującej, iż inni lokatorzy nie muszą płacić opłat eksploatacyjnych za użytkowanie swoich piwnic, które również mają charakter pomieszczeń przynależnych, nie można takiej samej reguły odnieść do należącego do pozwanej przynależnego pomieszczenia magazynu o pow. 66,69 m<sup>2</sup>. Pomieszczenie to jest bowiem na tej samej kondygnacji co pomieszczenia biurowe i bezpośrednio do nich przylega, na ma zatem – jak twierdzi pozwana – charakteru piwnicy. Nie ma zatem podstaw, aby uznać, iż powódka nie powinna za to pomieszczenie pobierać opłaty eksploatacyjnej, skoro stanowi no integralną część lokalu użytkowego.

Apelująca zgłosiła także zarzut niezgodności uchwał Rady Nadzorczej powodowej Spółdzielni nr (...) oraz (...) z dnia 16 czerwca 2008 r., z treścią art. 56 k.c., a to z uwagi na naruszenie zasad współżycia społecznego. Tak ogóle określenie naruszenia prawa uniemożliwia jednak prawidłową kontrolę instancyjną. Strona, domagająca się zastosowania art. 5 k.c., powinna bowiem podjąć próbę sformułowania zasady współżycia społecznego, z którą w jej ocenie niezgodne jest czynienie użytku z prawa podmiotowego. Każdorazowo winna co najmniej wskazać względy moralne, które należy wziąć pod uwagę przy stwierdzeniu naruszenia powyższej klauzuli. W tej sprawie pozwana obowiązkowi temu nie sprostowała. Na tle tegoż zarzutu Sąd Okręgowy mógł więc dokonać tylko oceny prawidłowości i skuteczności podjętych uchwał pod względem formalnym. W tym zaś zakresie zważyć należy, że obie uchwały podjęte zostały prawidłowo, nie zostały zaskarżone i jako takie obowiązują. Co ważniejsze jednak skutki odpowiadające treści tych czynności były przez pozwaną oraz jej męża w pełni respektowane i wykonywane. Pozwana i jej małżonek taki stan rzecz przez wiele lat akceptowali. Apelująca stosowała się bowiem do treści tych do końca października 2011 r. Do tego czasu wraz z mężem opłacała wszak wszelkie wydatki na rzecz Spółdzielni w związku z korzystaniem z lokalu użytkowego i nieruchomości wspólnej. W oparciu o uchwałę na (...) pozwana dokonywała opłat eksploatacyjnych za lokal, w oparciu zaś o uchwałę nr 9//2008 r. regulowała opłaty z tytułu funduszu remontowego. Tym samym pozwana uznała wysokość obciążeń i zasady ich ustalania.

Zastosowanie przesłanki klauzuli generalnej z art. 5 k.c. w postaci sprzeczności z zasadami współżycia społecznego uważa się za uzasadnione w razie sprzeczności określonego zachowania z regułami moralnymi o charakterze imperatywnym - mającymi formę nakazów postępowania moralnie aprobowanego lub zakazów postępowania moralnie dezaprobowanego. Sąd Okręgowy dostrzega tymczasem, że trudno upatrywać niezgodności z zasadami współżycia społecznego uchwał, które sposób naliczania opłat kształtowały w przypadku pozwanej na bardzo korzystnych zasadach. Stawka eksploatacyjna określona została bowiem na kwotę 2,60 zł za m<sup>2</sup>, stawka funduszu remontowego natomiast na kwotę 1,20 zł za m<sup>2</sup>. W takiej wysokości opłaty z tego tytułu pozwana uiszczała do czasu kiedy nie nastąpiła zmiana stosunków i powodowa Spółdzielnia rozwiązała umowę na ogrzewanie budynku. Dopiero z tym momentem pozwana zaprzestała regulować należności na rzecz powódki i wówczas zrodził się spór, a pozwana zaczęła wywodzić, iż opłaty nie powinny być pobierane. Istotny pozostaje przy tym, iż w chwili gdy małżonkowie K. nabywali lokal użytkowy na własność, co miało miejsce w październiku 2007 r., to doskonale zdawali sobie sprawę z tego jaki nabywają lokal, zwłaszcza, że od 1998 r. pozwana wraz z mężem z lokalu tego korzystała. Ustanawiając odrębną własność lokalu i przenosząc jego własności podjęli więc pewne ryzyko gospodarcze, czego skutki muszą obecnie obciążać pozwaną. Przerzucanie zatem ciężaru ponoszenia kosztów tegoż lokalu na stronę przeciwną nie może

być akceptowane i zupełnie i nie zasługuje na udzielenie ochrony prawnej. To bowiem zachowanie pozwanej winno zostać ocenione jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. To ona jest wszak współwłaścicielką lokalu, za korzystanie z którego nie uiszcza nawet części należności. Nie może tymczasem powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego ten, kto sam je narusza.

Prawidłowo, zdaniem instancji odwoławczej, Sąd Rejonowy uznał także, że zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwaną okazał się bezskuteczny. Dokonanie rozliczenia wierzytelności przez potrącenie wymaga precyzyjnego zidentyfikowania potrącanych wierzytelności, a w związku z treścią art. 502 k.c. - także wskazania kiedy powstały potrącane wierzytelności. Bez tego nie jest możliwe zastosowanie art. 498 k.c. przy ocenie przesłanek decydujących o dopuszczalności i granicach skutecznego potrącenia. Precyzyjne nadto zidentyfikowanie potrącanej wierzytelności jest istotne także i z tego powodu, że po dokonaniu potrącenia nie mogą pozostać wątpliwości, co do tego, jakie wzajemne wierzytelności przysługują jeszcze rozliczającym się w ten sposób stronom.

W tej sprawie tymczasem wierzytelność zgłoszona przez pozwaną do potrącenia w ogóle nie została wyraźnie określona i skonkretyzowana ani rodzajowo, ani terminowo czy też wartościowo. W efekcie nie można stwierdzić, że faktycznie ona istnieje i jako taka nadaje się do potrącenia.

Trafnie w takiej sytuacji Sąd Rejonowy wniosek pozwanej o powołanie opinii biegowego oddalił, nie dopuszczając się jednocześnie naruszenia ani art. 217 k.p.c. ani 227 k.p.c. Podkreślić przy tym należy, iż apelująca przed sądem I instancji domagała się powołania biegłego dla ustalenia, jakie elementy części wspólnych budynku nie służą do obsługi lokalu pozwanej, powodując straty pozwanej i obniżenie wartości rynkowej lokalu oraz jego funkcjonalności, która to wartość miała być wyliczona od dnia nabycia lokalu przez pozwaną wraz z mężem, tj. od dnia 23.10.2007r. Prawidłowo zatem sąd meriti uznał, iż intencją pozwanej było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu wyliczenia kwoty, która mogłaby być potrącona z wierzytelnością powódki dochodzoną w niniejszym postępowaniu, w sytuacji, gdy pozwana w ogóle nie wykazała - zgodnie z zasadą określoną w art. 6 kc - iż posiada jakąkolwiek wymagalną wierzytelność wobec powódki nadającą się do potrącenia.

Odnosząc się do zarzutu apelacji w tej kwestii wskazać należy ponadto, iż sąd nie może powołać biegłego celem „wypowiedzenia się co do kwestii spornych”. Po drugie, zgłoszony dopiero w apelacji wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego dla ustalenia nie zgłoszonych w postępowaniu przed Sądem I instancji okoliczności, mający na celu ustalenie „prawidłowych obliczeń kosztów eksploatacyjnych lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ś. w zakresie przedmiotowym jak i rzeczowym” jest nieprecyzyjny i ogólnikowy.

Wskazać przy tym należy, iż zasadą jest, że postępowanie dowodowe dla wykazania spornych dla stron kwestii, winno się toczyć przed sądem I instancji. To w tym postępowaniu strona zgłaszająca dowód z opinii biegłego powinna należycie sprecyzować, na jakie okoliczności powinien się ten biegły wypowiedzieć. W niniejszej sprawie w postępowaniu przed Sądem Rejonowym pozwana – o czym już była mowa powyżej - zgłosiła już żądanie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego celem dokonania określonych ustaleń i żądanie to zostało ocenione przez ten Sąd.

W tej sytuacji żądanie powołania biegłego w celu dokonania nowych ustaleń, zgłoszonych po raz pierwszy w apelacji, mogło być uwzględnione jedynie wówczas, gdyby pozwana nie mogła ich powołać w postępowaniu przed Sądem I instancji lub potrzeba ich powołania wynikła później (art. 381 kpc). Taki stan rzeczy – w ocenie Sądu Okręgowego – nie zaistniał w niniejszej sprawie. Pozwana była bowiem reprezentowana przed Sądem Rejonowym przez zawodowego pełnomocnika, zatem istniała możliwość należytego sprecyzowania tezy dowodowej, w przedmiocie której sąd miałby dopuścić dowód z opinii biegłego.

Wbrew wywodom apelacji sąd nie ma nadto obowiązku przeprowadzać dowodów z urzędu. W procesie cywilnym obowiązuje zasada kontradyktoryjności. To strony są dysponentem toczącego się postępowania dowodowego i to one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik. Powyższe jasno wynika z art. 3 k.p.c., który wskazuje, że to na stronach spoczywa obowiązek dawania wyjaśnień co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i przedstawiania dowodów na ich poparcie. To interes strony nakazuje jej podjąć wszelkie czynności procesowe w celu udowodnienia faktów, z których

wywodzi korzystne skutki prawne. Również na etapie postępowania odwoławczego pozwana nie sprecyzowała tego żądania. Niezależnie od tego próba dalszego dowodzenia przed sądem II instancji jest spóźniona. Strona pozwana mogła bowiem powołać ten dowód w postępowaniu przed Sądem Rejonowym, zwłaszcza, że była zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika, a nie wykazała, że potrzeba powołania wynikała później.

To stanowisko Sądu Okręgowego odnosi się także do żądania pełnomocnika powódki, zgłoszonego na rozprawie apelacyjnej, powołania biegłego na okoliczność ustalenia wynagrodzenia należnego pozwanej za bezumowne korzystanie przez powódkę z rur ciepłowniczych znajdujących się w przedmiotowym lokalu użytkowym. Po pierwsze takie żądanie w ogóle nie zostało zgłoszone przed Sądem Rejonowym, po drugie miałyby ono zmierzać do wykazania ewentualnej kwoty mogącej być potrąconej przez pozwaną z wierzytelnością powódki dochodzoną niniejszym pozwem. W ocenie Sądu II instancji, jest to niedopuszczalne w sytuacji, gdy strona apelująca również w postępowaniu apelacyjnym nie zgłosiła skutecznie zarzutu potrącenia, bowiem nie wykazała w sposób nie budzący wątpliwości, że po stronie pozwanej istnieje wierzytelność nadająca się do potrącenia z wierzytelnością powódki.

Na marginesie jedynie należy wskazać, iż powyższe stanowisko Sądu II instancji nie stoi na przeszkodzie, że pozwana może wystąpić w odrębnym procesie z roszczeniem z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części jej lokalu przez powódkę i tam wykazywać zasadność swojego żądania.

Analizując i uzasadniając jak powyżej Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił dowody, a ta ocena doprowadziła do słusznych wniosków, przy czym ustaleń faktycznych sąd ten dokonał bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c.- w oparciu o wszechstronnie przeanalizowane, ocenione zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiały dowodowe, a w każdym razie pozwana nie wykazała, by tak ujęte kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały przez sąd I instancji naruszone, prowadząc do ustaleń niezgodnych z materiałem dowodowym. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. W niniejszej sprawie pozwana nie wykazała, by Sąd Rejonowy naruszył powołane zasady logiki lub doświadczenia życiowego. Nie popełnił zwłaszcza błędu w zakresie rozliczenia kosztów eksploatacji lokalu pozwanej, podstawy obliczania i obciążania pozwanej kosztami, w tym również pokrywania kosztów za powierzchnię pomieszczenia przynależnego.

Wbrew wywiadowi apelacji słusznie Sąd ten przyjął, że naliczanie przez powódkę należności za lokalu użytkowy zajmowany przez pozwaną w z tytułu funduszu remontowego, jest także prawidłowe. Podkreślić przy tym należało, iż powódka naliczała i nalicza te opłaty jedynie przy uwzględnieniu powierzchni pomieszczeń biurowych, wchodzących w skład tego lokalu. W sposób niekwestionowany w orzecznictwie przyjmuje się natomiast, iż obowiązek świadczenia na fundusz remontowy obciąża również właścicieli lokali użytkowych.

Prawidłowo rozstrzygnął również zarzuty pozwanej co do obniżenia funkcjonalności lokalu pozwanej w okresie do dnia 31 października 2011 r. Jak uznał sąd lokal ten nabyty został właśnie ze względu na posiadanie instalacji i do października 2011 r. małżonkowie K. czerpali dochody z wykorzystania tej instalacji. Nadto podnieść należy, iż sąd I instancji w sposób wystarczający i przekonujący uzasadnił, dlaczego przyznał walor wiarygodności wskazanym przez siebie dowodom i z jakich względów pominął częściowo dowody zawnioskowane przez pozwaną. Nie sposób dostrzec w treści uzasadnienia argumentów nielogicznych, sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego, czy będących przejawem niekonsekwencji sądu. Dlatego też brak podstaw do uznania, iż Sąd Rejonowy dokonał oceny materiału dowodowego w sposób dowolny lub pobieżny.

Mając to wszystko na uwadze, Sąd Okręgowy orzekł o oddaleniu apelacji, uznając ją za bezzasadną. Rozstrzygnięcie wydane zostało w oparciu o normę art. 385 k.p.c. i zawarte w punkcie 1 sentencji.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego zapadło w oparciu o normę art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Pozwana przegrała postępowanie przed sądem II instancji w

całości, obowiązana jest więc zwrócić stronie powodowej koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Koszty postępowania odwoławczego objęły wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 1.200 zł obliczone stosownie do § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz., 490) oraz koszty dojazdu pełnomocnika powódki na rozprawę apelacyjną w dniu 8 października 2014 r. w kwocie 193,91 zł. Łącznie koszty wyniosły 1.393,91 zł i zasądzone zostały w punkcie 2 wyroku.