

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 4 grudnia 2015 roku***

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny- Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Brygida Łagodzińska ( spr.)

Sędzia SO Jolanta Borkowicz- Grygier

Sędzia SR del. Magdalena Fluder

Protokolant: st. prot. sąd. Aneta Sawka

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2015 roku w Poznaniu

na rozprawie

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

przeciwko D. K. i M. K.

o zapłatę

oraz z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.

przeciwko R. S. (1) i A. S. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez strony

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 14 stycznia 2014 roku

sygn. akt VC 846/12

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Jolanta Borkowicz – Grygier Brygida Łagodzińska Magdalena Fluder

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w P., złożyła dwa pozwy, w których domagała się zasądzenia od pozwanych: D. i M. K. kwoty 402,56 zł oraz A. S. (2) i R. S. (1) kwoty 663,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwów do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłatą od pełnomocnictwa.

W pismach procesowych z dnia 24 lutego 2012 r. strona powodowa sprecyzowała żądania pozwów w ten sposób, że w każdym z nich wniosła o zasądzenie dochodzonej kwoty solidarnie od pozwanych.

W dniu 22 marca 2012 r. w sprawie (...) przeciwko pozwanym K., zaś w dniu 26 marca 2012 r. w sprawie (...) przeciwko pozwanym S., referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym (...) w P. wydał nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym, którymi zasądził w całości na rzecz powódki dochodzone pozwami roszczenia, wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W ustawowym terminie pozwani złożyli sprzeciwy od nakazów, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o obciążenie powódki kosztami postępowania.

Postanowieniem z dnia 8 października 2013 r. Sąd Rejonowy (...) w P. w sprawie (...) połączył sprawę, toczącą się początkowo przeciwko pozwanym S., do łącznego rozpoznania ze sprawą V C 846/12, uznając, że pozostają ze sobą w związku.

W piśmie procesowym z dnia 5 listopada 2013 r. pozwani A. S. (2) i R. S. (1) wnieśli o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Następnie w piśmie procesowym z dnia 2 grudnia 2013 r. pozwani D. K., M. K., A. S. (2) i R. S. (1) wnieśli o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłat skarbowych uiszczonych od udzielonych pełnomocnictw.

Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wyrokiem z dnia 14 stycznia 2014 r. w punkcie I. 1 zasądził od pozwanych D. K. i M. K. solidarnie na rzecz powódki kwotę 220,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty, w punkcie I.2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił, w punkcie II.1. zasądził od pozwanych R. S. (1) i A. S. (2) solidarnie na rzecz powódki kwotę 116,93 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty, w punkcie II.3. w pozostałym zakresie powództwo oddalił, w punkcie III. kosztami procesu obciążył powódkę w 67%, pozwanych D. K. i M. K. solidarnie w 25%, a pozwanych R. S. (1) i A. S. (2) solidarnie w 8%, pozostawiając szczegółowe ich rozliczenie referendarzowi sądowemu.

### ***Podstawę rozstrzygnięcia stanowią następujące ustalenia i rozważania Sądu pierwszej instancji:***

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w P. jest współwłaścicielem budynku garażowego położonego na nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w P., zaś na podstawie umowy w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 23 czerwca 2005 r. zawartej między nią a pozwanymi D. i M. K. ustanowiono odrębną własność lokalu użytkowego garażu nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 15,6 m<sup>(2)</sup>, położonego w ww. segmencie garażowym, posadowionym na działce gruntu nr (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w P., do którego przysługuje jako prawo związane z własnością lokali udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, z której został wyodrębniony i w prawie własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli poszczególnych lokali, wynoszący 1/9 części. Na podstawie umowy w formie aktu notarialnego rep. A nr 17. (...), z dnia 29 października 2007 r. zawartej między powódką, a pozwanymi A. S. (2) i R. S. (1) ustanowiono odrębną własność lokalu użytkowego garażu nr (...), o łącznej powierzchni użytkowej 15,6 m<sup>(2)</sup>, położonego w ww. segmencie garażowym, posadowionym na działce gruntu nr (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w P., do którego przynależy jako prawo związane z własnością lokali udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, z której został wyodrębniony i w prawie własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli poszczególnych lokali, wynoszący 1/12 części. Powódka sprawuje zarząd powierzony nad nieruchomością wspólną i wobec tego posiada uprawnienie do pobierania zaliczek i opłat tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną, co miesiąc wystawiając pozwanym faktury za używanie garażu. Pismem z dnia 13 lutego 2009 r. powódka zawiadomiła pozwanych K., że opłata za użytkowanie ich garażu wynosi 59,59 zł miesięcznie. Ustalanie opłaty miesięcznej dla nieruchomości pozwanych, dokonywane jest poprzez zsumowanie planowanych kosztów utrzymania nieruchomości, na które składają się poszczególne składniki kalkulacyjne, pomniejszone o przychody na nieruchomości za okres od początku roku, do daty obowiązywania nowej stawki, a następnie podzielenie tak uzyskanego wyniku, stanowiącego koszty do pokrycia przez metraż nieruchomości oraz 10 miesięcy obowiązywania stawki. W roku 2009, jako składniki kalkulacyjne

stawki naliczanej pozwanym K., powódka uwzględniła po pierwsze wynik finansowy nieruchomości obliczony na 30.09.2008 r. (w roku 2009 przyjęto „308,13 złotych”) na który składały się: niepokryte koszty z ubiegłego okresu „0”, koszty utrzymania nieruchomości wspólnych 119,69 zł (przy czym w zakresie tego składnika, powódka nie obciążała pozwanych kosztami podatku od nieruchomości oraz opłatami z tytułu użytkowania wieczystego gruntu bezpośrednio, jednakże pośrednio ponosili oni koszt tych podatków i opłaty, albowiem kwoty należne z tego tytułu, wliczane były w ramach tego składnika wyniku nieruchomości). Przy pominięciu tych składników, koszt utrzymania nieruchomości wspólnych na 30.09.2008 r., wynosi 45,57 złotych. Następnie, w ramach tego składnika powódka obciążała pozwanych kosztami utrzymania dozorców 244,44 zł, kosztami energii elektrycznej 93,34 zł (w oparciu o licznik zamontowany wyłącznie dla nieruchomości pozwanych). Kolejnym składnikiem wliczanym do „wyniku finansowego nieruchomości na 30.09.2008 były „usługi obce” w kwocie 9,80 zł (koszty za książeczki opłat oraz obsługę wysyłki), oraz koszty ogólne 1.452,01 zł (w szczególności: amortyzacja urządzeń, samochód służbowy, sprzęty biurowe, koszty osobowe członków zarządu i pozostałych pracowników biurowych, zakup materiałów biurowych i wydawnictw fachowych, energia elektryczna siedziby spółdzielni mieszkaniowej, zakup środków czystości, podatek od nieruchomości, usługi obce, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, usługi telekomunikacyjne i pocztowe, delegacje, podróże służbowe, kursy, szkolenia, prowizje i opłaty bankowe i inne). Zgodnie z obliczeniami powódki, koszty nieruchomości na 30.09.2008 r., wyniosły więc 1919,28 zł, a przychody 2.227,41 zł, a zatem na ten dzień odnotowano dochód w wysokości 308,13 zł. Pomijając natomiast w ramach składników kalkulacyjnych koszty podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu dochód wyniósł 367,07 zł. W ramach kosztów przewidywanych do pokrycia w 2009 r., powódka uwzględniła natomiast następujące składniki kalkulacyjne: koszty utrzymania nieruchomości wspólnych 159,59 zł, (przy pominięciu podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste 60,76 zł), koszty utrzymania dozorców 325,92 zł, koszt energii elektrycznej 124,45 zł „przeeglądy i usługi obce” 150 zł, a który to, wobec istnienia składnika kalkulacyjnego „fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych” oraz „fundusz remontowy mienia spółdzielni”, jest pozycją wyłącznie księgową – „pustą”. Koszty ogólne w kwocie 2.413,48 zł (obejmujące koszty wskazane powyżej, jako koszty ogólne wyniku na 30.09.2008 roku, a przewidywane do pokrycia w 2009 roku). Łącznie, zgodnie z obliczeniami powódki, przewidywane (kalkulowane) koszty (przy uwzględnieniu dodatniego wyniku na 30.09.2008 w wysokości 308,13 zł) razem miały wynieść 2.865,31 zł. Po pominięciu w składnikach kalkulacyjnych podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeeglądów i usług obcych” koszty te to 2.557,54 zł. Od kosztów tych powódka odjęła następnie przychody z nieruchomości za okres do daty obowiązywania nowej stawki tj. 272,34 zł. Tym samym, podstawę kalkulacji składki stanowiła kwota według obliczeń powoda 2.592,97 zł. Po pominięciu w/w kosztów: 2.285,20 zł. Kwotę tą (2.592,97 zł), powódka dzieliła następnie przez metraż nieruchomości (140,40 m<sup>2</sup>) oraz przez liczbę miesięcy obowiązywania stawki (10) otrzymując stawkę 1,85 zł za 1 m<sup>2</sup> netto. Tak obliczona stawka, w roku 2008 została przez powódkę powiększona o uchwaloną uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni stawkę opłaty na fundusz remontowy nieruchomości 0,34 zł/m<sup>2</sup> oraz o uchwaloną uchwałą z dnia 17 listopada 2008 r., Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...)/2008 opłatę na fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania w wysokości 0,20 zł/m<sup>2</sup> oraz opłaty za ubezpieczenie 0,07 zł/m<sup>2</sup>. Łącznie stawka wyniosła więc 2,46 zł za 1m<sup>2</sup>, co po przeliczeniu przez metraż garażu pozwanych K. 15,60m<sup>2</sup> i po powiększeniu o podatek VAT (22%), daje opłatę miesięczną 46,82 zł. W związku z tym, za okres od kwietnia 2009 do marca 2010 r., całość opłat naliczonych pozwanym wyniosła 561,84 zł. Przy przyjęciu w/w korekt stawka za 1m<sup>2</sup> za okres od kwietnia 2009 r., wyniosłaby 1,63 zł netto i po powiększeniu o opłaty na fundusze remontowe oraz ubezpieczenie, 2,24 zł za m<sup>2</sup>, czyli 42,63 zł miesięcznie brutto. W takim wypadku, suma opłat za okres od kwietnia 2009 r. do marca 2010 r., wyniosłaby 511,56 zł. Od roku 2010 powódka, w przeciwieństwie do roku 2009, do kalkulacji opłaty eksploatacyjnej dla nieruchomości pozwanych K., przyjęła metraż wszystkich garaży wyodrębnionych tj. 62,40 m<sup>2</sup>, a nadto koszty funduszy remontowych oraz ubezpieczenia, zostały wliczone do sumy kosztów przewidywanych na rok 2010. Procedura obliczania stawki opłat, była poza tym tożsama. Powódka po pierwsze uwzględniła wynik na nieruchomości, liczony na dzień 30.09.2009 roku. Na wynik ten składały się: eksploatacja 3.058,74 zł, na którą składały się: niepokryte koszty z poprzedniego okresu 901,95 zł, koszty utrzymania nieruchomości wspólnych 159,46 zł (po pominięciu podatku i opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości 91 zł) oraz koszty utrzymania dozorców, energia elektryczna, usługi obce, koszty ogólne (po pominięciu podatku i opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości składnik „eksploatacja” wynosi 2.990,28 zł), fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, fundusz mieszkaniowy mienia spółdzielni, ubezpieczenie, użytkowanie wieczyste 136,52 zł, podatek

od nieruchomości 454,03 zł. Łącznie, zgodnie z obliczeniami powoda koszty to 4.343,62 zł, a po pominięciu dwóch ostatnich pozycji koszty ogólnie to 3.684,61 zł. Po uwzględnieniu przychodów w kwocie 3.577,07 zł, wynik ujemny na nieruchomości to zgodnie z obliczeniami powódki 766,55 zł, a po korekcie wskazanej powyżej 107,54 zł. Do obliczeń: odpowiednio powód przyjął 340,70 zł (dzieląc wynik przez liczbę miesięcy planu 9, powierzchnię nieruchomości 140,40m<sup>2</sup> oraz uzyskana stawkę mnożąc przez 9 miesięcy planu i powierzchnię garaży wyodrębnionych 62,40 zł), a po korektach 47,79 zł. Kolejnymi składnikami kalkulacyjnymi, w ramach kosztów przewidywanych w roku 2010 były koszty utrzymanie nieruchomości wspólnych 94,22 zł. Po pominięciu podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste 53,92 zł, utrzymanie dozorców 149,76 zł, energia elektryczna 64,27 zł, „przeeglądy i usługi obce” 66,77 zł – pozycja „pusta”, koszty ogólne 1.335,36 zł, fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych 254,59 zł, fundusz remontowy mienia spółdzielni 149,76 zł i ubezpieczenie 52,42 zł. Łącznie koszty przewidywane w 2010 r., miały wynieść według powódki 2.507,85 zł, a po pominięciu podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeeglądów i usług obcych” 2.107,87 zł. Następnie, podobnie jak w roku poprzednim powódka umniejszyła przewidywane koszty o przychód z okresu od stycznia do marca 2010 r., w kwocie 546,63 zł (tj. w okresie obowiązywania poprzedniej stawki), otrzymując 1961,22 zł (odpowiednio po korektach 1561,24 zł). Na podstawie tych obliczeń, stawka za 1m<sup>2</sup> garażu pozwanych K. wynosiła według powódki 3,49 zł netto, a przy pominięciu podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeeglądów i usług obcych” 2,77 zł netto. Łącznie po podwyższeniu w/w stawek o podatek VAT, opłata miesięczna za okres od kwietnia 2010 r., do grudnia 2010 roku, to odpowiednio 66,42 zł oraz 52,71 zł. Naliczenie za ten okres to 597,78 zł, a po korektach 474,39 zł. Kalkulacja stawki na rok 2011 została sporządzona w sposób tożsamy jak na rok 2010, przy czym koszty przewidywane w 2011 r., według powódki (tj. przy wliczeniu podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeeglądów i usług obcych” wyniosły 2.324,69 zł, a przy pominięciu tych wartości 2.114,10 zł (nowa stawka obowiązywała od stycznia 2011 r., a zatem nie było przychodu za miesiące 2011 r., w których obowiązywałaby „stara” stawka). Tak obliczona stawka w 2011 r., według powoda to 3,10 zł/1m<sup>2</sup>, a po korekcie o w/w opłaty 2,87 zł/ 1m<sup>2</sup> netto. Łącznie opłata miesięczna obliczona przez powódkę to 59,48 zł brutto, a po korekcie 54,10 zł brutto. Za okres od stycznia 2011 r., do grudnia 2011 r., powódka naliczyła więc opłaty w łącznej kwocie 713,76 zł, przy pominięciu podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeeglądów i usług obcych” opłaty za ten okres to 649,20 zł. Za nieruchomość pozwanych K. powódka w okresie od kwietnia 2009 r., do grudnia 2011 r., naliczyła opłaty w wysokości 1.873,38 zł. Przy pominięciu podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeeglądów i usług obcych”, opłaty te wyniosłyby 1.676,52 złotych. Na 1 stycznia 2011 r., za okres od kwietnia 2009 r., do grudnia 2010 r., powódka naliczyła opłaty w łącznej kwocie 1.027,71 zł i wykazała zadłużenie pozwanych z tytułu w/w opłat w wysokości 193,15 zł. Pozwani w w/w okresie wpłacili łącznie 834,56 złotych. W okresie od stycznia 2011 r., do grudnia 2011 r., pozwani wpłacili łącznie 580,31 złotych, a zatem w całym okresie od kwietnia 2009 r., do grudnia 2011 r., wpłacili 1.414,87 złotych. Pozwani A. S. (2) oraz R. S. (1), będący właścicielami garażu o powierzchni 15,60 m<sup>2</sup>, zgodnie z zapisami księgowymi powódki, po raz pierwszy nie uścili opłaty w pełnej wysokości w kwietniu 2009 roku. Obliczenia stawki opłaty dla nieruchomości pozwanych, powódka dokonywała w sposób tożsamy jak dla nieruchomości pozwanych D. K. i M. K., w związku z czym w tym miejscu zasadnym było zdaniem Sądu Rejonowego pominięcie kwestii technicznych, wskazanych już powyżej, a podanie wyłącznie kwot, stanowiących składniki kalkulacyjne stawki. W roku 2009 powódka do kalkulacji stawki nie wliczała opłat na fundusz remontowy nieruchomości w wysokości 0,34 zł/1m<sup>2</sup>, ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 17 listopada 2008 r., nr (...) oraz ustalonych uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...)/2008 opłat na fundusz remontowy mienia spółdzielni 0,20 złotych za 1/m<sup>2</sup> oraz ubezpieczenie 0,07 zł za 1m<sup>2</sup> dla garaży nr (...) na nieruchomości nr (...). Stawki tych opłat zostały doliczone do skalkulowanej opłaty za korzystanie z lokalu. Stawkę obowiązującą w okresie od kwietnia 2009 r., do marca 2010 r., ustalono w oparciu o: wynik nieruchomości obliczony na 30.09.2008 r., a który według obliczeń powódki wyniósł 1049,65 zł, (koszty 2.562,51 zł – przychody 3.612,16 zł) natomiast po pominięciu w obliczeniach podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeeglądów i usług obcych” 1.148,48 zł (2.463,68-3.612,16 zł). Był to wynik dodatni, o który umniejszono przewidywane koszty w roku 2009: utrzymanie nieruchomości wspólnych 212,77 zł (po pominięciu w obliczeniach podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste 80,99 zł), utrzymanie dozorców 434,61 zł, energia elektryczna (obliczona w oparciu o wskazanie licznika dla nieruchomości pozwanych) 171,33 zł, „przeeglądy i usługi obce” 150 zł, a który to, wobec istnienia składnika kalkulacyjnego „fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych” oraz „fundusz remontowy mienia spółdzielni”, jest

pozycją wyłącznie księgową – „pustą”, koszty ogólne w wysokości 3.217,97 zł (w szczególności: amortyzacja urządzeń, samochód służbowy, sprzęty biurowe, koszty osobowe członków zarządu i pozostałych pracowników biurowych, zakup materiałów biurowych i wydawnictw fachowych, energia elektryczna siedziby spółdzielni mieszkaniowej, zakup środków czystości, podatek od nieruchomości, usługi obce, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, usługi telekomunikacyjne i pocztowe, delegacje, podróże służbowe, kursy, szkolenia, prowizje i opłaty bankowe i inne). Łącznie tak obliczone koszty wynosiły według powoda 3.137,03 zł (odpowiednio po pominięciu w obliczeniach podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeглядów i usług obcych” 2.756,42 zł). Koszty te umniejszono o przychód z nieruchomości za okres od stycznia do marca 2009 r., tj. gdy obowiązywała stara stawka w wysokości 470,14 zł, skutkiem czego otrzymano koszt 2.666,89 zł (odpowiednio 2.286,28 złotych). W oparciu o powyższe przewidywane koszty powódka obliczyła stawkę opłaty w wysokości 1,42 zł netto, do której dodano opłaty na fundusze remontowe 0,34 zł i 0,20 zł oraz opłatę za ubezpieczenie 0,07 złotych, otrzymując łącznie 2,03 zł netto/1m<sup>2</sup> i po powiększeniu o podatek VAT 38,64 zł. Po pominięciu w obliczeniach podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz pozycji dotyczącej „przeглядów i usług obcych”, stawka netto wyniosłaby 1,22 zł, po powiększeniu o dodatkowe opłaty na fundusze remontowe i ubezpieczenie 1,83 zł netto, tj. 2,23 zł brutto, czyli 34,78 zł miesięcznie. Za okres od kwietnia 2009 r., do marca 2010 r., powódka naliczyła pozwanym opłaty w łącznej kwocie 463,68 zł. Po pominięciu w obliczeniach podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeглядów i usług obcych”, łącznie należności za ten okres wyniosłyby 417,36 zł brutto. Od roku 2010 powódka, w przeciwieństwie do roku 2009, do kalkulacji opłaty eksploatacyjnej dla nieruchomości pozwanych S., przyjęła metraż wszystkich garaży wyodrębnionych tj. 46,80 m<sup>2</sup>, a nadto koszty funduszy remontowych oraz ubezpieczenia, zostały wliczone do sumy kosztów przewidywanych na rok 2010. Procedura obliczania stawki opłat, była poza tym tożsama. Powódka po pierwsze uwzględniła wynik na nieruchomości, liczony na dzień 30.09.2009 roku. Na wynik ten składały się: eksploatacja 3.355,25 zł, na którą składały się - niepokryte koszty z poprzedniego okresu 479,23 zł, koszty utrzymania nieruchomości wspólnych 212,60 zł (po pominięciu podatku i opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości 121,33 zł) oraz koszty utrzymania dozorców, energia elektryczna, usługi obce, koszty ogólne. Nadto: fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, fundusz mieszkaniowy mienia spółdzielni, ubezpieczenie, użytkowanie wieczyste 158,19 zł, podatek od nieruchomości 763,53 zł. Łącznie, zgodnie z obliczeniami powódki koszty to 5.204,75 zł, a po pominięciu dwóch ostatnich pozycji koszty ogólnie to 3.263,18 zł. Po uwzględnieniu przychodów w kwocie 4.489,89 zł, wynik ujemny na nieruchomości to zgodnie z obliczeniami powódki 714,86 zł, a po korekcie wskazanej powyżej występuje nadwyżka w kwocie 306,47 zł. Do obliczeń: odpowiednio powódka przyjęła 178,72 zł (dzieląc wynik przez liczbę miesięcy planu 9, powierzchnię garaży (...) m<sup>2</sup> oraz uzyskana stawkę mnożąc przez 9 miesięcy planu i powierzchnię garaży wyodrębnionych 46,80 zł). Kolejnymi składnikami kalkulacyjnymi, w ramach kosztów przewidywanych w roku 2010 były koszty utrzymanie nieruchomości wspólnych 70,87 zł. Po pominięciu podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste 40,44 zł, utrzymanie dozorców 112,54 zł, energia elektryczna 48,50 zł, „przeгляды i usługi obce” 37,50 zł – pozycja „pusta”, koszty ogólne 1.001,38 złotych, fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych 190,94 zł, fundusz remontowy mienia spółdzielni 112,32 zł i ubezpieczenie 39,31 zł. Łącznie koszty przewidywane w 2010 r., miały wynieść według powódki 1.792,08 zł, a po pominięciu podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeглядów i usług obcych” 1.238,96 złotych. Następnie, podobnie jak w roku poprzednim powódka umniejszyła przewidywane koszty o przychód z okresu od stycznia do marca 2010 r., w kwocie 362,94 złote (tj. w okresie obowiązywania poprzedniej stawki), otrzymując 1.429,14 złote (odpowiednio po korektach 1561,24 zł) 876,02. Na podstawie tych obliczeń, stawka za 1m<sup>2</sup> garażu pozwanych S. wynosiła według powoda 3,39 zł netto, a przy pominięciu podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeглядów i usług obcych” 2,07 zł netto. Łącznie po podwyższeniu w/w stawek o podatek VAT, opłata miesięczna za okres od kwietnia 2010 r., do grudnia 2010 roku, to odpowiednio 64,51 zł oraz 39,31 zł. Naliczenie powódki za ten okres to 580,59 zł, a po korektach 353,79 zł. Kalkulacja stawki na rok 2011 została sporządzona w sposób tożsamy jak na rok 2010, przy czym koszty przewidywane w 2011 r., według powódki (tj. przy wliczeniu podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeглядów i usług obcych” wyniosły 2.317,45 zł, a przy pominięciu tych wartości 1.883,74 złotych (nowa stawka obowiązywała od stycznia 2011 r., a zatem nie było przychodu za miesiące 2011 r., w których obowiązywałaby „stara” stawka). Pomijając koszty podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste, otrzymujemy wynik dodatni na nieruchomości 417,82 zł w miejsce ujemnego 750,80 zł. W oparciu o w/w przewidywania stawka w 2011 r., według powódki to 3,09 zł/1m<sup>2</sup>, a po korekcie o w/w opłaty 2,52 zł/ 1m<sup>2</sup> netto. Łącznie opłata miesięczna obliczona przez

powódkę to 59,29 zł brutto, a po korekcie 48,36 zł brutto. Za okres od stycznia 2011 r., do grudnia 2011 r., powódka naliczyła więc opłaty w łącznej kwocie 711,48 zł, przy pominięciu podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeглядów i usług obcych” opłaty za ten okres to 580,32 zł. Za nieruchomość pozwanych S. powódka w okresie od kwietnia 2009 r., do 31 grudnia 2011 r., naliczyła tym pozwany opłaty w wysokości 1.044,27 zł, przy czym pozwani dokonali w w/w okresie łącznych wpłat na kwotę 770,86 zł. W okresie od stycznia 2011 r., do grudnia 2011 r., pozwani wpłacili łącznie 463,68 zł. Przy pominięciu podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeглядów i usług obcych”, opłaty za okres od kwietnia 2009 r., do grudnia 2011 r., wyniosłyby 1.351,47 zł. Pismem z dnia 13 lutego 2009 r. powód zawiadomił pozwanych, że opłata za użytkowanie ich garażu wynosi 81,07 zł miesięcznie. Następnie pismem z dnia 23 grudnia 2009 r. powódka zawiadomiła pozwanych, że od 1 kwietnia 2010 r. opłata za użytkowanie ich garażu wynosi 3,39 zł/m<sup>(2)</sup> plus VAT miesięcznie. Powódka prowadzi ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości, kalkulacje opłat są sporządzane oddzielnie dla każdej nieruchomości z uwzględnieniem wyniku na koniec kwartału, po którym następuje ich sporządzenie. Pozwani D. i M. K. zwracali się do powódki o wyjaśnienie wysokości opłaty za garaż, podkreślając, że są właścicielami garażu i nie mogą płacić spółdzielni za jego użytkowanie. Pismem z dnia 28 października 2011 r. powódka poinformowała pozwanych K. o zmienionej od dnia 1 lutego 2012 r. stawce opłat związanych z użytkowaniem garażu, wskazując, że zmiana ta wynikała z ujemnego wyniku na kosztach eksploatacji nieruchomości oraz przewidywanych do pokrycia kosztów oraz przewidywanego wzrostu inflacji. Powódka wezwała pozwanych do dobrowolnej zapłaty należności, ale wezwania okazały się bezskuteczne. Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych, dokumentów, zeznań stron oraz opinii i zeznań biegłego sądowego. Za wiarygodne Sąd uznał dokumenty zgromadzone w toku postępowania, ustalając na ich podstawie fakty istotne dla niniejszej sprawy. Nie budziły one wątpliwości Sądu w zakresie ich prawdziwości ani autentyczności; nie były one także kwestionowane przez strony. Zeznaniami stron Sąd dał wiarę w całości, gdyż były spójne, logiczne i konsekwentne, nadto korespondowały ze sobą, poza tym znalazły one potwierdzenie w zebranych w sprawie dowodach z dokumentów. Podstawą czynienia istotnych ustaleń w sprawie były dwie opinie biegłego sądowego z zakresu księgowości i czynszów mgr R. S. (2). Biegły w swoich opiniach, przy czym jedna dotyczyła pozwanych K., a druga S., wnikliwie przeprowadził analizę składników naliczeń dokonywanych przez powódkę w odniesieniu do należności za lokale użytkowe pozwanych, wysokości naliczeń z każdego tytułu w okresie objętym żądaniem pozwów oraz prawidłowości tych naliczeń, oraz prawidłowości kalkulacji opłat dokonywanych przez powoda. W treści obu opinii biegły wyjaśnił, w jaki sposób doszedł do wniosków końcowych, przytaczając tok swojego rozumowania, opis sytuacji formalno-prawnej stanu faktycznego, ocenę merytoryczno-techniczną dokonanych obliczeń. Sposób sporządzenia opinii świadczył o fachowości biegłego i dobrej znajomości zagadnień dotyczących ich meritum. Faktem było, że w opiniach tych biegły zawarł analizę prawną przedłożonego mu do wyliczenia zagadnienia, jednak zaznaczył przy tym, że w jego kompetencji nie leży formułowanie ocen prawnych, albowiem jest to zastrzeżone wyłącznie dla Sądu, zaś przedmiotowa analiza miała za zadanie przedstawić jedynie stan faktyczny w sprawie. Z uwagi na powyższe obie opinie biegłego Sąd Rejonowy uznał za wyczerpujące i w pełni przydatne do rozstrzygnięcia sprawy. Dodatkowo biegły na rozprawie w dniu 8 października 2013 r. wyjaśnił sposób dokonania stosownych obliczeń oraz zakresu opracowania opinii, odpowiadając na zarzuty strony pozwanej. Wyjaśnienia biegłego Sąd uznał za rzeczowe, a sporządzone opinie za fachowe i przydatne dla ustalenia stanu faktycznego w sprawie. Przeciwniej tezy żadna ze stron merytorycznie nie udowodniła i nie podważyła oraz nie obaliła merytorycznie zastosowanej przez biegłego procedury badawczej, ostatecznie nie mając pytań ani zastrzeżeń do wyjaśnień złożonych przez biegłego. Powództwo zdaniem Sądu pierwszej instancji okazało się zasadne w części. Na wstępie wskazał, że w procesie cywilnym obowiązuje pełna zasada kontradyktoryjności. Oznacza to, że Sąd nie ma obowiązku zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Sąd Rejonowy ustalił, iż powodowa spółdzielnia ex lege sprawuje zarząd nad nieruchomością wspólną, faktycznie ten zarząd sprawując i ponosząc z tego tytułu koszty. Zatem, w ocenie Sądu pierwszej instancji posiada uprawnienie do pobierania zaliczek i opłat tytułem tak stricte kosztów utrzymania nieruchomości, jak i kosztów zarządu tą nieruchomością, rozumianych jako koszty funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej - zarządcy. Jako podstawę swojego roszczenia powód wskazał art. 4 ust.

4 w zw. z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W świetle art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t.) 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, zgodnie z którym członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią. Na mocy art. 4 ust. 4<sup>(1)</sup> ww. ustawy, zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości: ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4; ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Jednocześnie spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat, zaś o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie (art. 4 ust. 6<sup>(4)</sup> i 7 ww. ustawy). 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 (art. 4 ust. 8 ww. ustawy). Na mocy art. 27 ust. 2 ww. ustawy spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni. Jest to zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000.80.903 ze zm. t.j.) powstający i wykonywany ex lege, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Art. 18 ust. 1 u.w.l. stanowi natomiast, że „właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej”. Zarząd nieruchomością wspólną sprawowany przez spółdzielnię mieszkaniową zdezaktualizuje się, gdy zajdzie sytuacja z art. 26 ust. 1 u.s.m., tj. gdy zajdzie przypadek, iż na podstawie dyspozycji art. 18 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali ustalą inny - niż przewiduje to art. 27 ust. 2 u.s.m. - sposób zarządu ich nieruchomością wspólną lub powierzą zarząd daną nieruchomością innej osobie prawnej lub fizycznej. Z chwilą przeniesienia przez spółdzielnię własności chociażby jednego lokalu w danej nieruchomości na inną osobę, zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni wykonywany jest przez spółdzielnię jak zarząd powierzony. Wyjście spod tego reżimu jest możliwe tylko wtedy, gdy większość właścicieli lokali w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej podejmie uchwałę w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Do tego czasu jednak, spółdzielnia mieszkaniowa może więc, jako sprawująca zarząd nieruchomością wspólną w oparciu o dyspozycję prawną art. 27 ust. 2, podejmować decyzję mieszczącą się w zakresie zwykłego zarządu, jak i decyzje przekraczające zakres zwykłego zarządu, w procedurach spółdzielczych podejmowanych przez właściwe organy spółdzielni. Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż nawet gdy w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, została wyodrębniona własność wszystkich lokali, zgodnie z art. 26 u.s.m., 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. Z mocy ust. 2, właściciele lokali są również wówczas 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. Nie wszystkie lokale na nieruchomości wspólnej zostały wyodrębnione, a podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany sposobu sprawowania zarządu jest niemożliwe, gdyż większość udziałów w nieruchomości wspólnej posiada powód. W związku z powyższym, (...) Spółdzielnia

Mieszkaniowa (...) ex lege sprawuje zarząd nad nieruchomością wspólną. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanych, że obowiązująca od 31 lipca 2007 r. nowelizacja przedmiotowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dokonana na mocy ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2007.125.873) poprzez wyeliminowanie z art. 4 ust. 4 słów: „oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami” przemawia za niemożnością obciążania pozwanych tą kategorią kosztów, co zdaniem pozwanych służyć ma następnie ułatwieniu uniezależnienia się od spółdzielni mieszkaniowych, przez tworzenie wspólnot mieszkaniowych. W ocenie Sądu, wyeliminowanie wskazanego powyżej sformułowania, nie wprowadza, w kontekście przedmiotu niniejszej sprawy, jakiegokolwiek zmiany w zakresie obowiązków właścicieli nieruchomości. Pod pojęciem bowiem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i lokali stanowiących własność poszczególnych właścicieli, nie można rozumieć wyłącznie kosztów ściśle związanych z utrzymaniem substancji – rozumianych jako koszty wykorzystanej energii elektrycznej, wywozu nieczystości, remontów itd. Kosztami utrzymania nieruchomości są zdaniem Sądu również koszty „obsługi” tychże kosztów bezpośrednich, tj. np. kosztów zatrudnienia pracowników dokonujących w/w opłat, dokonujących rozliczeń tych kosztów na poszczególne lokale, dokonujących oceny konieczności remontów i nadzorujących te remonty, prowadzących obsługę księgową nieruchomości. Kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej są także koszty związane z zapewnieniem tym osobom miejsca świadczenia pracy. Nie ulega wątpliwości zdaniem Sądu pierwszej instancji, iż pozwani sami tych wszystkich czynności nie wykonują, ale wykonuje je zarządca – powodowa spółdzielnia. Nie ulegało też wątpliwości, iż gdyby zarząd nieruchomością pozwanych został powierzony innemu podmiotowi, pozwani takie koszty, obok kosztów stricte związanych z substancją budynku – jako koszty zarządu nieruchomością wspólną (w rozumieniu art. 14 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., tj. Dz.U. 2000, Nr 80 poz. 903 ze zm.) by ponosili. Sąd nie widział zatem powodów, w sytuacji wykonywania tych samych usług na rzecz wspólnoty mieszkaniowej - nieruchomości, do różnicowania sytuacji zarządcy sprawującego zarząd powierzony (powódka) oraz powołanego przez współwłaścicieli mocą ich uchwały, czy umowy. Sąd Rejonowy nie podzielił również stanowiska pozwanych, iż brak obowiązku ponoszenia opłat związanych z pokrywaniem kosztów funkcjonowania powódki, wywodzić należy z woli ustawodawcy, pozbawienia spółdzielni mieszkaniowych – sprawujących zarząd powierzony ex lege, wynagrodzenia za sprawowanie zarządu, tak, by „zmusić” je do wyodrębniania lokali i tworzenia się tym samym wspólnot mieszkaniowych. Po pierwsze, takie rozwiązanie, przy założeniu że wyodrębnienie lokalu pociągałoby za sobą utratę części wynagrodzenia za sprawowanie czynności zarządu, wręcz zniechęcałoby spółdzielnie do podejmowania tego rodzaju działań. Wiązałoby się to bowiem, z utratą coraz większych przychodów i środków utrzymania spółdzielni. Co więcej, spółdzielnia mieszkaniowa nie ma możliwości „przymuszenia” osób, którym przysługują prawa do lokali do ich wyodrębniania, a zatem na pewnym etapie przekształceń, byłaby zmuszona do sprawowania zarządu nieruchomością albo ze stratą, albo poprzez podwyższanie opłat obciążających niewłaścicieli, do poziomu zapewniającego pokrycie jej kosztów. To z kolei powodowałoby nieakceptowalne społecznie obciążanie tych osób kosztami usług świadczonych również na rzecz właścicieli lokali. Ostatecznym, ale nie najmniej istotnym zaś, w ocenie Sądu argumentem przemawiającym przeciwko stanowisku pozwanych było to, iż zdaniem Sądu Rejonowego, wystarczającą ochronę interesów osób, uprawnionych do przekształcenia praw spółdzielczych w odrębną własność lokali, stanowi art. 17<sup>(14)</sup> u.s.m. a ostatecznie art. 49<sup>(1)</sup> u.s.m., przewidujący możliwość wytoczenia powództwa o złożenie przez spółdzielnię mieszkaniową oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu jej na osobę uprawnioną. Postępowanie takie jest dla osób, o których mowa w art. 49<sup>(1)</sup> ustawy, wolne od kosztów procesu. Tym samym, zdaniem Sądu, nie ma powodu, do przydawania ustawodawcy woli, pozbawiania spółdzielni mieszkaniowych, jako podmiotów nie nastawionych na osiągnięcie zysku, wynagrodzenia (rozumianego jako pokrycie części kosztów jej funkcjonowania) za sprawowanie zarządu nieruchomością, w których nastąpiło wyodrębnienie choć jednego lokalu. Brak też w ocenie Sądu logicznej i przekonującej argumentacji dla przyjęcia, iż do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni, przeznaczonych do korzystania przez wszystkich „mieszkańców” osiedla, zobowiązani są wyłącznie sensu stricte „mieszkańcy” tj. osoby zamieszkujące na osiedlu powoda, ale nie są do tego zobowiązane osoby posiadające na terenie osiedla lokale użytkowe (garaże). Oczywiście jest bowiem, iż (uwzględniając fakt, iż opłaty naliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokalu) z dróg osiedlowych, oświetlenia tych dróg, czy placów zabaw, właściciele wyodrębnionych garaży – pozwani, który nota bene zamieszkują na osiedlu, tyle że na innej działce gruntu, korzystają w taki sam sposób jak „mieszkańcy” sensu stricte. Fakt, czy wyodrębniony lokal użytkowy znajduje się w bryle budynku mieszkalnego, czy też jest posadowiony na innej działce



gruntu – nie ma w realiach sprawy, w ocenie Sądu istotnego znaczenia. Co więcej, jak wynika z zeznań V. M. (k. 203), fundusze remontowe mienia spółdzielni, tj. koszty przeznaczane na utrzymanie chodników, kopert itp. Kalkulowane są osobno dla każdego z osiedli, a zatem pozwani nie ponoszą takich kosztów powstałych na innym osiedlu niż to, na którym mieszkają i posiadają garaże. Zdaniem Sądu pierwszej instancji nie mieli racji również pozwani w tym, iż jako że nie są członkami spółdzielni, nie mają możliwości weryfikacji decyzji organów spółdzielni mieszkaniowej odnośnie zasadności i wysokości opłat. Podstawę uprawnień właścicieli lokali w tym zakresie stanowi bowiem art. 4 ust. 8 u.s.m., na mocy którego pozwani mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej, i to zarówno w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak i w postępowaniu wytoczonym przeciwko spółdzielni, w tym w drodze powództwa o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje. Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2007 r. II CSK 439/06, OSNC 2008/1/10, osobie niebędącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej, która ma prawo do lokalu w budynku należącym do spółdzielni, przysługuje w stosunku do tej spółdzielni ochrona oparta na zasadach ogólnych. Podzielenie stanowiska powódki co do zasady, nie oznaczało jednak uwzględnienia w całości jej powództwa. W ocenie Sądu - w tym zakresie Sąd podzielił wnioski biegłego zawarte w sporządzonej przez niego opinii - powódka kalkulując stawki dla lokali pozwanych za lata 2009-2011 popełniła błąd, polegający po pierwsze na pośrednim obciążaniu ich kosztami podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu. Bezspornym między stronami było, iż podatki te i opłaty, w odniesieniu do wyodrębnionych lokali oraz do związanego z tymi lokalami udziału w nieruchomości wspólnej i gruncie, pozwani ponoszą bezpośrednio, jako podatnicy tych podatków i opłat. Nie są zaś zobowiązani, do ponoszenia kosztu tych opłat w części jaka nie przypada na ich nieruchomości. Tymczasem, powódka obciążała pośrednio pozwanych również kosztem tych należności naliczonych od pozostałej – niewyodrębnionej części nieruchomości, poprzez wliczanie kwot przez nią ponoszonych z tego tytułu, jako elementu do składników kalkulacyjnych stawki opłat (wyniku roku poprzedniego oraz kalkulowanych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych). Oczywistym jest, w świetle treści opinii biegłego i jego obliczeń, iż pomijając te wartości, stawka opłaty jest niższa, a zatem nie jest tak, jak twierdziła powódka, że de facto mimo wliczania ich do kalkulacji, faktycznie pozwani takiego kosztu nie ponoszą. Po wtóre, zdaniem Sądu powódka nie wykazała w żaden sposób zasadności obciążania pozwanych składnikiem kalkulacyjnym zatytułowanym „przeeglądy i usługi obce”, bowiem jak wynikało z wyjaśnień samego powoda, usługi takie pokrywała ona każdego roku ze stworzonego w tym przecież celu funduszu mieszkaniowego, natomiast pozycja ta była „pusta” tj. nie zawierała w sobie żadnych rzeczywistych kosztów. W świetle wyjaśnień złożonych przez członka zarządu powódki V. M., jako uzasadnione i wykazane, Sąd uznał natomiast koszty związane z energią elektryczną. Pozwani nie podważali skutecznie stanowiska powódki, iż są to rzeczywiste koszty, naliczane w oparciu o odczyty liczników zamontowanych wyłącznie dla nieruchomości na których znajdowały się garaże pozwanych. Sąd kierując się metodologią naliczania opłat za korzystanie z garaży przez pozwanych, obliczył stawki jakie winny zostać im naliczone, pomijając w swoich obliczeniach błędnie uwzględniane przez powódkę koszty podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz „przeeglądów i usług obcych”. Następnie, opierając się w w/w obliczeniach, Sąd ustalił jakie stawki opłat winni płacić pozwani, jakie kwoty (wobec wskazania przez powódkę zadłużenia na 1 stycznia 2011 r.,) za okres od kwietnia 2009 r, do 31 grudnia 2010 r. oraz w roku 2011, zapłacili, a następnie obliczył pozostałą do zapłaty różnicę. W konsekwencji zasadnym było zdaniem Sądu zasądzenie od pozwanych D. i M. K. solidarnie na rzecz powódki kwoty 220,28 zł, a od pozwanych R. S. (1) i A. S. (2) solidarnie na rzecz powódki kwoty 116,93 zł. Odnośnie skapitalizowanych odsetek ustawowych, mając na uwadze, iż roszczenie powódki w znacznej części zostało oddalone, a powódka nie wykazała w jakich datach dokonane zostały wpłaty i w jaki sposób zostały one zaliczone w latach 2009 i 2010, Sąd nie miał możliwości samodzielnego ich obliczenia. Odsetki od zasądzonych wyrokiem kwot należności głównych zasądzono od dnia 30 stycznia 2012 r., tj. od daty wniesienia pozwu, albowiem w tym dniu pozwani byli w opóźnieniu w płatnościach, a powódka takie żądanie sformułowała. (k. 2 akt i k. 2 akt V C (...)). Podstawą prawną żądania odsetek był przepis art. 481 § 1 k.c. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako niewykazane przez stronę powodową, o czym orzeczono w punktach I.2 i II.3 wyroku. O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie III wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. Przegrywającym sprawę w 67% okazała się powódka, która zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu winna zwrócić pozwanym poniesione koszty procesu w wskazanym stosunku, zaś pozwani D. i M. K. zostali

solidarnie nimi obciążeni w wysokości 25%, a pozwani R. S. (1) i A. S. (2) – w wysokości 8%. Szczegółowe rozliczenie kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu, w oparciu o przepis art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

Apelację od wyroku wniosła strona powodowa części w zakresie punktów I.2, II.3 oraz punktu III. Orzeczeniu zarzuciła:

- obrazę prawa materialnego art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, iż koszty związane z podatkiem od nieruchomości, opłatą za użytkowanie wieczyste dotyczące mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu oraz koszty związane z przeglądami i usługami obcymi nie obciążają właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,

- naruszenie przepisów postępowania art. 233§1 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik postępowania poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i nieuzasadnione przyjęcie, że powódka bezzasadnie obciąża pozwanych kosztami związanymi z podatkiem od nieruchomości, opłatą za użytkowanie wieczyste oraz kosztami związanymi z przeglądami i usługami obcymi,

- naruszenie przepisów postępowania art. 233§1 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik postępowania poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i nieuzasadnione przyjęcie, iż w przypadku obliczania wyniku dla nieruchomości, przy obliczaniu kosztów należy pominąć opłaty związane z użytkowaniem wieczystym oraz podatkiem od nieruchomości, natomiast w przypadku wyliczenia przychodu wyżej wymienionych opłat nie pomija się,

- naruszenie przepisów postępowania art. 233§1 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik postępowania poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i nieuzasadnione przyjęcie kwot podanych w uzasadnieniu orzeczenia jako miarodajne podczas, gdy kwoty te obarczone są oczywistymi błędami rachunkowymi,

- naruszenie przepisów postępowania art. 233§1 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik postępowania poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i nieuzasadnione pominięcie dowodu z kartotek lokali, uzasadniających żądanie skapitalizowanych odsetek, poprzez nieuwzględnienie zestawienia, obrazującego daty dokonywanych wpłat warunkujących termin naliczania tych odsetek,

- naruszenie przepisów postępowania art. 233§1 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik postępowania poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i nieuzasadnione nie uwzględnienie stanowiska powódki ( zeznającej w jej imieniu vice prezes zarządu V. M.) w kwestii pokrywania kosztów remontu ze środków pobranych z tytułu „ przeglądu i usług obcych”, mimo wyraźnego wskazania, że Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom stron w całości, co stanowi oczywistą sprzeczność w poczynionych ustaleniach faktycznych.

Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części i zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 729,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym od pozwanych D. i M. K. na rzecz powódki kwoty 182,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanych R. S. (1) i A. S. (2) na rzecz powódki kwoty 546,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania w obu instancjach, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, od pozwanego na rzecz powódki, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania w obu instancjach, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, od pozwanego na rzecz powódki.

Apelację od wyroku wnieśli pozwani zaskarżając go w punktach I.1., II.1 oraz III. Orzeczeniu zarzucili:

- nie rozpoznanie istoty sprawy art. 386§4 k.p.c. oraz obrazę przepisów postępowania, która miała wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia tj. art. 328§2 k.p.c. przez zasądzenie innej kwoty, niż żądana przez powódkę w pozwie bez wskazania sposobu jej obliczenia, co uniemożliwia weryfikację prawidłowości tych obliczeń przez strony oraz bez

wskazania, jakie składniki kwoty, stanowiącej opłatę za korzystanie z garażu są powódce należne od pozwanych, z jakiego tytułu i w jakiej wysokości,

- obrazę przepisów prawa materialnego tj. art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędne uznanie, że właściciele lokali, niebędący członkami spółdzielni, w sytuacji, gdy spółdzielnia sprawuje zarząd nad ich nieruchomością tzw. zarząd powierzony, są zobowiązani ponosić koszty zarządu tą nieruchomością, w szczególności zaś koszty utrzymania spółdzielni,

- obrazę przepisów postępowania art. 233§1 k.p.c., poprzez błędne pominięcie tego, że powodowa spółdzielnia nie udzieliła powodom żadnej odpowiedzi na wielokrotnie kierowane do powódki żądania wyjaśnienia podstaw do podwyższenia pobieranej przez powódkę opłaty za korzystanie z garażu pozwanych oraz obrazę przepisów prawa materialnego tj. art. 481§1 k.c. poprzez błędne zasądzenie żądania powódki z odsetkami od dnia doręczenia pozwu, pomimo, że dopiero z opinii biegłego pozwani mogli się dowiedzieć, z czego składa się żądana przez powódkę podwyższona opłata za korzystanie z garażu.

Apelujący wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych: D. i M. K. solidarnie oraz na rzecz pozwanych A. S. (2) i R. S. (1) solidarnie kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie odwoławcze według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego.

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

Wniesione apelacje wywołują skutek w postaci uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Wstępnie podnieść należy, że Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy ustalił, iż pozwani jako właściciele lokali użytkowych – garaży nr (...) położonych przy ul. (...) są obowiązani uiszczać na rzecz powódki miesięcznie zaliczki i opłaty wobec tego że powódka sprawuje zarząd nieruchomością wspólną, obejmującą również garaże pozwanych. Niezasadny w tym kontekście okazał się podniesiony przez pozwanych zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 4 ustęp 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych. Wbrew twierdzeniom skarżących, Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, że właściciele lokali, niebędący członkami spółdzielni, w sytuacji, gdy spółdzielnia sprawuje nad ich nieruchomością tzw. zarząd powierzony, są zobowiązani ponosić koszty zarządu tą nieruchomością, w szczególności zaś koszty utrzymania spółdzielni. Zgodnie bowiem z art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej - u.s.m.) zarząd nieruchomościąmi wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> u.s.m. i art. 26 u.s.m. Oznacza to, że do czasu wyodrębnienia własności wszystkich lokali (zob. art. 26 ust. 1 u.s.m.) lub podjęcia uchwały, o jakiej mowa art. 24 ust. 1 u.s.m. zarząd nieruchomością wspólną wykonuje spółdzielnia.

Właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni mają, zgodnie z art. 4 ust. 4 u.s.m., tak samo, jak właściciele, będący członkami, uczestniczyć w pokrywaniu kosztów, związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Jednak ich pozostałe obciążenia finansowe na rzecz spółdzielni są inne. Zamiast uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, mają oni uczestniczyć w pokrywaniu wydatków, związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby, zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Biorąc pod uwagę zasadę samodzielności finansowej spółdzielni mieszkaniowej, należy zatem przyjąć, 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), 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 wspólnej oraz koszty zarządzania nieruchomością.

Odnosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należało stwierdzić, że Sąd Rejonowy trafnie ustalił zakres opłat, jakimi winni zostać obciążeni pozwani jako właściciele garaży zarządzanych przez powódkę, do których zaliczono koszty eksploatacji, fundusz remontowy, fundusz mieszkaniowy mienia spółdzielni, ubezpieczenie. W toku postępowania zostało wykazane, że pozwani zostali obciążeni opłatami tymi jedynie z tytułu użytkowania części wspólnej nieruchomości. Nie można się zgodzić z pozwanymi, że pozwani nie są obowiązani ponosić kosztów zarządu sprawowanego przez spółdzielnię oraz kosztów utrzymania spółdzielni. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu orzeczenia przytoczył szereg argumentów wskazujących na konieczność uiszczania przez pozwanych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wykonywanego przez spółdzielnię, a Sąd Okręgowy tę argumentację podziela i nie widzi potrzeby jej zbędnego powielania. Można jedynie podkreślić w tym zakresie, że skoro w realiach rozpoznawanej sprawy spółdzielnia z powodu braku właściwego ukonstytuowania się wspólnoty mieszkaniowej sprawuje zarząd powierzony nad nieruchomością wspólną, to brak jest jakichkolwiek podstaw do pozbawiania jej wynagrodzenia za sprawowanie zarządu nad wyodrębnionymi lokalami. Słusznie zauważył Sąd I instancji, że w przypadku ukonstytuowania wspólnoty i powierzenia zarządu nad nieruchomością wspólną innemu podmiotowi, pozwani wówczas ponosiliby koszty tego zarządu.

Przechodząc w tym miejscu do zarzutów strony powodowej odnoszących się również do zakresu ustalonych przez Sąd Rejonowy opłat należnych powódce od pozwanych, nie można zgodzić się ze stanowiskiem powódki, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy do opłat tych należało zaliczyć podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste oraz kosztami „przeглядów i usług obcych”. Trafne jest zapatrywanie Sądu I instancji, mające swe źródło w opinii biegłego sądowego, że pozwani jako właściciele wyodrębnionych lokali są płatnikami podatków i opłat i we własnym zakresie ponoszą koszty podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste, a koszty te uwzględniają ich udział w nieruchomości wspólnej. Powódka wywodząc wnioski przeciwnie, nie wykazała w żadnym wypadku, że naliczane pozwanym opłaty z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste dotyczą wyłącznie części wspólnych nieruchomości, z której korzystają pozwani, a nie dotyczą całej nieruchomości lub części wspólnej nie obejmującej lokali garażowych użytkowanych przez pozwanych.

Zgodzić się należy również z zapatrywaniem Sądu Rejonowego, że powódka nie wykazała zasadności obciążania pozwanych kosztem z tytułu „przeглядy i usługi obce”. Nie ma wątpliwości co do tego, że pozwani są zobowiązani do ponoszenia kosztów z tytułu funduszu remontowo - mieszkaniowego, zaksięgowanego w osobnej pozycji, jednak pozycja „przeглядy i usługi obce”. nie została precyzyjnie zdefiniowana przez powódkę, a nadto jak zauważył biegły, powódka nie przedstawiła w tym zakresie żadnej uchwały. W tych okolicznościach, wobec braku stosownej uchwały nie można było przyjąć, aby koszty związane z przeglądami i usługami obcymi obciążały pozwanych jako właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni. Wbrew twierdzeniom apelacji, z lektury protokołów z zeznań V. M. złożonych na rozprawach w dniu 4 maja 2012 r. nie wynikało, iż koszty remontów były pokrywane ze środków pobranych z tytułu „przeглядów i usług obcych”.

Niezasadny okazał się także sformułowany przez pozwanych zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., do którego miało dojść poprzez błędne pominięcie tego, że powodowa spółdzielnia nie udzieliła pozwanym żadnej odpowiedzi na wielokrotnie kierowane do powódki żądania wyjaśnienia podstaw do podwyższenia pobieranej przez powódkę opłaty za korzystania z garażu pozwanych. Skarżący pozwani połączyli ów zarzut jednocześnie z zarzutem naruszenia prawa materialnego, tj. art. 481 § 1 k.c. poprzez błędne zasądzenie żądania powódki z odsetkami od dnia doręczenia pozwu, mimo, że dopiero z opinii biegłego pozwani mogli się dowiedzieć, z czego składa się żądania przez powódkę podwyższona opłata za korzystanie z garażu. Jak już wyżej wyjaśniono, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. okazał się niezasadny, poza tym nie mogło dojść do naruszenia tego przepisu poprzez wyciągnięcie przez Sąd Rejonowy z materiału dowodowego wniosków odmiennych, niż życzyłyby sobie tego strona pozwana. Sąd Rejonowy wbrew twierdzeniom pozwanych nie pominął okoliczności, że pozwani małżonkowie K. zwracali się do Spółdzielni o wyjaśnienie wysokości opłat, bowiem powołał tę okoliczność w ustaleniach stanu faktycznego. Sąd Rejonowy zasadnie

nie brał tej okoliczności pod uwagę przy ustalaniu zakresu roszczenia odsetkowego. Nie miało bowiem znaczenia dla ustalenia zakresu tego roszczenia to, że powódka nie odpowiadała na pisma pozwanych. Z zawiadomień o wysokości opłat wynikających bezpośrednio ze statutu spółdzielni i podejmowanych uchwał wynikały sposoby obliczania opłat z tytułu użytkowania garaży stanowiących odrębne lokale. Pozwani mogli się zapoznać z tymi aktami wewnętrznymi zanim doszło do zainicjowania powództwa, stąd ich stwierdzenia, że dowiedzieli się o sposobie ustalania wysokości opłat dopiero z opinii biegłego nie mogły odnieść oczekiwanego dla nich skutku. Wymagalność opłat należnych powódce nie może bowiem zależeć od tego, czy powód zdoła wyjaśnić obowiązującym z tego tytułu podstawę oraz sposób naliczania opłat. Nadto nie można pomijać faktu, że jak wyjaśnił to wyczerpująco Sąd I instancji, pozwani mogli kwestionować wysokość i zasadność opłat bezpośrednio na drodze sądowej, wytaczając adekwatne powództwo przeciwko spółdzielni.

Chybiony okazał się zarzut powódki naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., poprzez niezasadnie jej zdaniem przyjęcie, że spółdzielnia bezzasadnie obciążyła pozwanych kosztami związanymi z podatkiem od nieruchomości, opłatą za użytkowanie wieczyste oraz kosztami związanymi z przeglądami i usługami obcymi, bowiem skarżący tym zarzutem kwestionuje dokonaną przez Sąd I instancji ocenę prawną, nie kwestionuje natomiast oceny dowodów. Ocena zatem zasadności obciążenia pozwanych kosztami i opłatami wskazanymi wyżej, musi być oceniana tylko w kategoriach ewentualnego naruszenia prawa materialnego, co jak już wcześniej wyjaśniono, nie miało miejsca w niniejszej sprawie.

Niezasadny okazał się zarzut powódki naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który miał sprowadzać się do niezasadnego przyjęcia kwot podanych w uzasadnieniu orzeczenia jak miarodajnych, podczas gdy były one obarczone oczywistymi błędami rachunkowymi. O ile Sąd Okręgowy w całej rozciągłości zgadza się ze stwierdzeniem, że obliczenia poczynione przez Sąd Rejonowy dotknięte są rażącymi błędami rachunkowymi, jednak uchybienie to może być postrzegane nie jako wadliwa ocena dowodów, ale jako wadliwe sporządzenie uzasadnienia orzeczenia.

Sąd Okręgowy rozpoznając zarzuty apelacyjne uznał, iż zasadny okazał się zarzut pozwanych naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., albowiem uzasadnienie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie nie pozwalało na dokonanie kontroli instancyjnej. Zgodnie z tym przepisem uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Sąd musi zatem wytłumaczyć motywy rozstrzygnięcia, tak by w wyższej instancji mogła zostać oceniona jego prawidłowość. Braki w uzasadnieniu uniemożliwiające odczytanie motywów rozstrzygnięcia są wystarczającym powodem uchylecia werdyktu i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia (por. orzeczenie Sądu najwyższego z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M. Praw. z 2007 r., nr 17, poz. 930).

Powszechnie w orzecznictwie przyjmuje się, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, tj. jedynie wtedy, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego, jak również braku wskazania podstawy prawnej oraz motywów, którymi kierował się sąd (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi - I Wydział Cywilny z dnia 24 stycznia 2013 r., sygn. I ACa 1075/12).

W sprawie niniejszej takie wyjątkowe okoliczności wystąpiły. Zauważyć trzeba, iż rola uzasadnienia Sądu pierwszej instancji nie ogranicza się tylko do przekonania stron co do słuszności stanowiska sądu i zgodności z prawem orzeczenia, ale jego zadaniem jest także umożliwienie przeprowadzenia kontroli apelacyjnej. Spełnia ono także funkcję porządkującą, obligując stosujący prawo sąd do prawidłowej i pełnej rekonstrukcji stanu faktycznego i jego subsumcji do miarodajnej normy prawa materialnego, w następstwie czego dochodzi do jej konkretyzacji w sentencji wyroku. Tymczasem uzasadnienie zaskarżonego wyroku – jak słusznie podnosili w swojej apelacji pozwani i również częściowo powódka – jest niezrozumiałe i nie pozwala na weryfikację prawidłowości obliczeń poczynionych przez Sąd I instancji. Sąd Rejonowy przede wszystkim nie przedstawił w uzasadnieniu orzeczenia obliczeń na jakiej podstawie ustalił wysokość zasądzonych na rzecz powódki kwot od pozwanych. Natomiast już tylko pobieżna analiza uzasadnienia

orzeczenia prowadziła do wniosku, iż zostało one obarczone licznymi błędami obliczeniowymi. Powódka w apelacji w uzasadnieniu zarzutu podnosiła, iż Sąd Rejonowy dokonał błędu m.in. w obliczeniu należnych opłat na dzień 30.09.2009 r. Istotnie błąd ten jest widoczny, gdyż Sąd przyjął, iż po odjęciu od kwoty 5.204,75 zł dwóch ostatnich pozycji z zestawienia przedstawionego powyżej otrzymana kwota 3.263,18 zł, gdy tymczasem kwota po odjęciu od kwoty 5.204,75 zł, kwotę 921,72 zł (obejmującą te dwie pozycje) ta różnica winna wynosić 4.283,03 zł. Błąd ten niewątpliwie miał zasadniczy wpływ na ustalenie opłat za kolejne lata i tym samym na ustaloną wysokość wszystkich opłat za lata 2009-2011. Sąd Okręgowy nie mógł jednak samodzielnie dokonać weryfikacji tego błędu, gdyż Sąd Rejonowy wskazując pozycje opłat na jakie składały się obciążenia nieruchomości, nie określił we wszystkich pozycjach ustalonych kwot tych kosztów. Mianowicie Sąd Rejonowy nie określił w jakim wymiarze wydatki uznał w zakresie funduszu remontowego, funduszu mieszkaniowego oraz ubezpieczenia. Tym samym Sąd I instancji uniemożliwił Sądowi Odwoławczemu poddanie kontroli ustalonych opłat. W dalszej części uzasadnienia dotyczącego pozwanych R. S. (1) i A. S. (2) znajdują się następne błędy. Licząc dalsze koszty za rok 2010 Sąd Rejonowy wskazał, że po odjęciu od kwoty 1.238,06 zł kwotę 362,92 zł otrzymuje się „1.429,14 zł (odpowiednio po korektach 1.561,24 złote) 876,02 zł”, skąd nie wynika czy Sądowi chodzi o kwotę 1.429,14 zł czy 876,02 zł, co z kolei wynikałoby z prostego rachunku arytmetycznego. Następnie sumując rozliczenia dotyczące pozwanych S. Sąd Rejonowy wskazuje, że łączne opłaty od kwietnia 2009 r. do grudnia 2011 r. winny wynosić 1.351,47 zł, a pozwani wpłacili 770,86 zł. Z tego z kolei wynikałoby, że pozwani winni dopłacić powódce jeszcze kwotę 580,61 zł, a tymczasem Sąd I instancji zasądził od pozwanych S. na rzecz powódki kwotę 116,93 zł, nie wyjaśniając przy tym w żaden sposób podstaw ustalenia tej kwoty. Poza tym zauważyć należało, że Sąd Rejonowy ustalając, iż pozwani nie są odpowiedzialni względem powódki za naliczone opłaty za podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste i przeglądy i usługi obce – niekonsekwentnie je odlicza od kosztów ustalonych przez powódkę opłat. Sąd Rejonowy między innymi nie odlicza tych opłat od wskazywanych kosztów eksploatacji, które jak wyjaśnił biegły – obejmują koszty podatku i opłaty za użytkowanie wieczyste.

Analogiczne błędy Sądu Rejonowego występują w rozliczeniach dotyczących pozwanych K. i z tych samych przyczyn nie mogły być one konwalidowane przez Sąd II instancji. Dla przykładu wskazać można, że Sąd I instancji ustalając należne za sporny okres opłaty w kwocie 511,56 zł, 474,39 zł i 649,20 zł wskazuje, że wynoszą one łącznie 1676,52 zł, zamiast 1.635,15 zł.

Przedstawione wyżej argumenty prowadzą do wniosku, iż zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej, bowiem uzasadnienie nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a błędy rachunkowe w uzasadnieniu są tak znaczne, że uniemożliwiają całkowicie dokonanie oceny toku wywołu, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia. Jest to zatem uzasadniona przyczyna uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, bowiem w tym przypadku należy uznać, iż nie została rozpoznana istota sprawy.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Rejonowy wnikliwie przeanalizuje dokumenty zgromadzone w aktach sprawy i na tej podstawie ustali wysokość wszystkich należnych powódce opłat od pozwanych z okres od kwietnia 2009 r. do grudnia 2011 r., przy pominięciu za każdy okres rozliczeniowy opłat za podatek od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste i „przeglądy i usługi obce”, wyjaśniając przy tym precyzyjnie sposób obliczenia każdej z łącznych miesięcznych i rocznych opłat. Sąd przede wszystkim wyjaśni podstawę ustalenia wysokości zasądzonych kwot, przedstawiając przy tym wyczerpująco sposób ich obliczenia.

Po prawidłowym ustaleniu kwot należnych powódce od pozwanych, Sąd Rejonowy obliczy wysokość skapitalizowanych odsetek, uwzględniając przedłożone przez powódkę kartoteki lokali, przedstawiające daty i wysokości wpłat pozwanych na poczet należnych opłat. Należy zdaniem Sądu odwoławczego wskazać, iż nawet jeśli na podstawie załączonych do akt dokumentów, tabel rozliczeniowych brak było możliwości pełnej weryfikacji żądania zasądzenia skapitalizowanych odsetek, to nic nie stało na przeszkodzie, aby dokonując odpowiednich obliczeń uznać powództwo za zasadne w tej części, która możliwa była do weryfikacji. Sąd Okręgowy nie podziela bowiem stanowiska Sądu Rejonowego, iż brak było w ogóle możliwości dokonania jakiegokolwiek weryfikacji żądania powódki co do skapitalizowanych odsetek, skoro na podstawie kartotek lokali możliwe było obliczenie odsetek przynajmniej za rok

2011. Sąd Rejonowy zajmując takie stanowisko w sprawie, również w zakresie roszczenia o zapłatę skapitalizowanych odsetek nie rozpoznał istoty sprawy, wskazując jedynie że powódka nie sprostала ciężarowi dowodzenia. Na marginesie wskazać należy, że wbrew twierdzeniom powódki Sąd I instancji nie naruszył przy tym przepisu art. 233 § 1 k.p.c., ale przepis prawa materialnego art. 481§ 1 k.c.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu do ponownego rozpoznania.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

/-/Jolanta Borkowicz- Grygier /-/ Brygida Łagodzińska /-/ Magdalena Fluder