

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie I C 744/14 oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł. przeciwko J. B. i A. B. o zapłatę kwoty 1 402,10 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że J. B. i A. B. dysponowali spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego nr (...) i garażu nr (...) znajdującym się w budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) w Ł.. W dniu 31 sierpnia 2011 roku zawarli oni ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ł. umowę przeniesienia własności wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego oraz garażu na swoją rzecz wraz ze związanymi z tymi lokalami udziałami wynoszącymi odpowiednio (...) oraz (...) w nieruchomości wspólnej, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Sąd Rejonowy ustalił również, iż powodowa spółdzielnia określała zasady ustalania i rozliczania kosztów w zakresie gospodarki swoim zasobem mieszkaniowym, zasady ustalania wysokości obciążeń tymi kosztami samodzielnych lokali oraz zasady ustalania opłat za używanie tych lokali na podstawie regulaminu i statutu. W związku z powyższym pismem z dnia 15 kwietnia 2014 roku pozwani zostali wezwani do zapłaty kwoty 1 402,10 zł tytułem należności dochodzonych przez spółdzielnię na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku, a należność ta wynikała z obciążeń dokonanych na podstawie wystawionych pozwany w tym okresie rachunków i została pomniejszona o dokonane w tym okresie wpłaty na łączną kwotę 558,37 zł.

Ponadto zostało ustalone, że wspólnota mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. początkowo powierzyła zarząd (...), jednak z dniem 18 lipca 2013 roku wspólnota mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. powierzyła administrowanie nieruchomości zewnętrznemu podmiotowi K. P.. Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt II C 546/14 ustalił, że uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., nr (...) z dnia 20 lutego 2014 roku w przedmiocie zmian w statucie jest nieważna z mocy prawa. Nieruchomość Spółdzielni przeznaczona do wspólnego korzystania przez członków wspólnoty mieszkaniowej ul. (...) obejmuje hydrofornię (działka nr 63/20) oraz drogę wewnętrzną (działka nr (...)). Spółdzielnia zajmuje budynek przy ul. (...) na potrzeby prowadzonej działalności administracyjnej (działka nr (...)).

Udział wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w wydatkach na eksploatację i podatek od nieruchomości przeznaczonych do korzystania przez członków Wspólnoty wynosi 18,24 % w zakresie drogi wewnętrznej (działka nr (...)) oraz 18,86 % w zakresie hydroforni (działka nr (...)). Bezpośrednie koszty eksploatacji działek nr (...) i podatek od tych nieruchomości wyniosły w 2012 roku łącznie 16.572,86 zł (10.819,95 + 4.470,79 + 1.048,77 + 233,35), zaś w 2013 roku 22.089,34 zł (19.195,34 zł + 1.553,12 + 1.097,55 + 243,33 zł). Udział procentowy przypadający na pozwanych jako współwłaścicieli lokalu nr (...) wynosi 7,8721 %. W 2012 roku i w 2013 roku w skład zasobów komunalnych Spółdzielni wchodziły 64 lokale mieszkalne zajmowane w warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 54 lokale o innym przeznaczeniu, w tym 52 garaże (własnościowe prawo do garażu) i 1 lokal użytkowy (własnościowe prawo do lokalu), 1 lokal zajmowany na potrzeby biura zarządu Spółdzielni oraz 1 lokal zajmowany przez najemcę na podstawie umowy najmu. Na grunty własne spółdzielni składały się zaś nieruchomości przy ul. (...) w Ł., tj. m. in. droga wewnętrzna (63/15) oraz hydrofornia (63/20). Koszty ogólne zarządu wyniosły w 2012 roku 140.069,16 zł, zaś w 2013 roku 114.069,36 zł. W 2012 roku Spółdzielnia zrzeszała 77 członków, zaś w 2013 roku 78 członków.

W 2012 roku strona powodowa obciążyła Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) kosztami eksploatacji i podatkiem od nieruchomości w zakresie nieruchomości nr 63/15 (droga wewnętrzna) i 63/20 (hydrofornia). Wspólnota zapłaciła należności z tego tytułu, które następnie zostały zwrócone na jej konto w lutym 2013 roku, a

następnie Spółdzielnia ponownie obciążyła tymi należnościami każdego z członków wspólnoty z osobna poszerzając roszczenie o koszty eksploatacji budynku administracyjnego Spółdzielni.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, że strona powodowa oparła swoje roszczenie na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym 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.

W ocenie Sądu Rejonowego przedmiotem sporu pomiędzy stronami było więc ustalenie, jakie nieruchomości, stanowiące mienie Spółdzielni Mieszkaniowej (...), przeznaczone są do wspólnego korzystania przez pozwanych członków wspólnoty mieszkaniowej oraz jakimi konkretnie wydatkami stosownie do powołanego przepisu powodowa Spółdzielnia miała poddawać pozwanych. W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy stwierdził, iż bezspornym jest, że droga wewnętrzna położona na działce ewidencyjnej nr (...) oraz hydrofornia położona na działce ewidencyjnej nr 63/20 stanowią mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez pozwanych członków wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. i że pozwani dokonali z tego tytułu wpłaty na rzecz powoda w wysokości 558,37 zł.

Sąd Rejonowy podzielił nadto stanowisko pozwanych, iż wpłata ta wyczerpała roszczenia powodowej spółdzielni względem nich oparte na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż w przypadku wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni nie ma podstaw, by zobowiązanie z tego tytułu obejmowały również koszty własne spółdzielni związane z wykonywanym zarządkiem. W ocenie Sądu Rejonowego ustawodawca nieprzypadkowo zawęził w tym miejscu zakres majątkowych obowiązków właścicieli lokali względem spółdzielni po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali do wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Sąd a quo w tym miejscu odwołał się do art. 4 powołanej ustawy, który z kolei reguluje obowiązki majątkowe członków spółdzielni (ust. 1-3 oraz 5) oraz właścicieli lokali (wyodrębnionych z "budynków spółdzielczych") niebędących członkami spółdzielni (ust. 4 oraz 5 zd. 2), a także osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (ust. 1¹) i wskazał, że zobowiązania zawarte w w/w przepisie są uregulowane znacznie szerzej, w tym i zobowiązania wynikające z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd Rejonowy podkreślił przy tym, że w jego ocenie wolą ustawodawcy było nałożenie na podmioty niebędące członkami spółdzielni, czy to na podstawie art. 4 ust. 4 czy też art. 26 ust. 2 powołanej ustawy, obowiązku ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z infrastruktury stanowiącej mienie spółdzielni, przy czym art. 26 ust. 2 wyraźnie wskazał, że chodzi jedynie o nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, a takimi w przedmiotowej sprawie były droga wewnętrzna i hydrofornia stanowiące tego rodzaju elementy infrastruktury.

W ocenie Sądu Rejonowego rozszerzenie obowiązku ponoszenia opłat przez właścicieli wyodrębnionych lokali poza w/w elementy infrastruktury było bezpodstawne, albowiem powołany przepis mówi wyraźnie o nieruchomościach przeznaczonych do wspólnego korzystania. Sąd Rejonowy wskazał, iż trudno przyjąć, aby budynek należący do spółdzielni przeznaczony do obsługi jej mieszkańców był przeznaczony również do korzystania przez podmioty niebędące jej członkami, a powyższą konstatację przeniósł też na koszty zarządu wykonywanego przez Spółdzielnię podkreślając, iż są one generowane są głównie przez działalność spółdzielni, z której nie korzystają członkowie wspólnoty mieszkaniowej. Sąd Rejonowy wskazał też iż zarówno „koszty eksploatacji” jak i „koszty utrzymania” nie definiowane w wyżej przywołanej ustawie, muszą być jednak bezpośrednio związane z daną nieruchomością, będą zatem nimi tylko wydatki na remonty, konserwację, utrzymanie nieruchomości oraz doprowadzanie energii, czy wywóz nieczystości, a także na ubezpieczenie i należności podatkowe jeśli są bezpośrednio związane z nieruchomością położonymi na działkach ewidencyjnych nr (...) - natomiast ewentualne koszty zarządu

tymi nieruchomościami nie mogą być utożsamiane z ogółem działalności administracyjnej spółdzielni. Tym samym obciążenie pozwanych zgodnie z żądaniem pozwu stanowiłoby nieusprawiedliwione przerzucenie kosztów prowadzonej działalności administracyjnej Spółdzielni na podmioty, które korzystają z niej w minimalnym zakresie, tym bardziej, że Spółdzielnia poza zestawieniem kwot nie wykazała, że należące do niej nieruchomości położone na działkach ewidencyjnych nr (...) rzeczywiście generują wskazane przez nią koszty zarządu stanowiące połowę wysokości wszystkich kosztów zarządu spółdzielni.

Mając powyższe uwadze Sąd Rejonowy wskazał, iż przy uwzględnieniu, że łączne wydatki na drogę wewnętrzną przypadające na Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wyniosły w 2012 roku 3.052,10 zł (droga wewnętrzna – (10.819,95 zł + 1.048,77 zł) x 18,24 % oraz hydrofornia – (4.470,74 zł + 233,35 zł) x 18,86 %), zaś w 2013 roku 4.040,23 zł (droga wewnętrzna – (19.195,34 zł + 1.097,55 zł) x 18,24 % oraz hydrofornia – (1.553,12 zł + 243,23 zł) x 18,86 %), a wysokość udziału pozwanych jako współwłaścicieli lokalu nr (...) w tak ustalonych kosztach jest bezsporna (7,8721 %), to należność na rzecz strony powodowej wyniosła 558,36 zł (7.092,33 x 7,8721 %), którą to pozwani uiścili spółdzielni w całości. Z tych też względów Sąd Rejonowy powództwo oddalił.

Z uwagi na wynik procesu Sąd Rejonowy o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. ustalając, że strona powodowa przegrała proces w całości.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości przez stronę powodową, która zarzuciła mu:

1. b##d w ustaleniach faktycznych w postaci przy#cia, i# na dzia#ce gruntu nr (...) stanowi#cej sk#adnik mienia stanowi#cego w#asno## powodowej Spó#dzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania jest posadowiony tylko budynek gospodarczo - administracyjny powodowej Spó#dzielni i pomini#cie ustalenia zlokalizowania na wskazanej nieruchomo#ci pi#ciu miejsc postojowych ogólnodost#pnych dla mieszka#ców bloku po#o#onego w zasobach powodowej Spó#dzielni i mieszka#ców bloku przy ul. (...) (w którym funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa i której cz#onkami s# pozwani) - b##d ten mia# istotne znaczenie dla rozstrzygni#cia sprawy, poniewa# ustalenie to doprowadzi#o do stwierdzenia, i# cz#onkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), w tym pozwani, nie korzystaj# z dzia#ki gruntu nr (...) i w konsekwencji nie powinni ponosi# wydatków zwi#zanych z jej eksploatacj# i utrzymaniem.

2. Naruszenie przepisów prawa poprzez:

a. naruszenie przepisu prawa materialnego art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie powodowej Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania nie obejmują kosztów pośrednich eksploatacji i utrzymania nieruchomości (kosztów zarządu), podczas gdy koszty pośrednie (w postaci np. usług pocztowych, bankowych, wynagrodzenia pracowniczych, członków Zarządu i Rady Nadzorczej) wynikają bezpośrednio z zarządzania przez powodową Spółdzielnię nieruchomościami stanowiącymi jej mienie przeznaczonymi do wspólnego korzystania przez mieszkańców bloku spółdzielczego i nieruchomości przy ul. (...), a więc koszty te są związane bezpośrednio z przedmiotowymi nieruchomościami;

b. naruszenie przepisu prawa materialnego art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż określony w jego treści zakres zobowiązań z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie powodowej Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania, w których partycypują właściciele wyodrębnionych lokali będących członkami Spółdzielni jest szerszy niż zakres takich zobowiązań określony w treści art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych którymi obciążani są właściciele lokali niezależnie czy są czy nie są członkami Spółdzielni w nieruchomości w której funkcjonuje Wspólnota, podczas gdy właściciele wyodrębnionych lokali będący członkami powstałej z mocy samego prawa Wspólnoty Mieszkaniowej objęci zakresem art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych partycypują w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania na takich samych zasadach jak podmioty określone w art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

c. naruszenie przepisu prawa procesowego - art. 233 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego - mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i nieuwzględnienie dowodu z dokumentu w postaci Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i bezpodstawne przyjęcie, iż obciążenie pozwanych kosztami pośrednimi jako części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie powodowej Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania jest niezasadne, podczas gdy z § 15 ust. 4 pkt. 2 i § 17 ust. 3 tegoż Regulaminu wynika sposób rozliczania tych kosztów na poszczególne nieruchomości zabudowane i niezabudowane według zasad wynikających z uchwalonego planu gospodarczo - finansowego i przepisów prawa podatkowego przy zastosowaniu w przypadku nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych przeznaczonych do wspólnego korzystania jako jednostki rozliczeniowej jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej działek gruntu;

d. naruszenie przepisu prawa procesowego - art. 233 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego - mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dowolne przyjęcie na podstawie wyjaśnień Członka Zarządu - D. C. - złożonych w ramach przesłuchania stron - iż na działce gruntu 63/19 stanowiącej składnik mienia stanowiącego własność powodowej Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania jest posadowiony tylko budynek gospodarczo - administracyjny powodowej Spółdzielni, podczas gdy na wskazanej działce gruntu jest zlokalizowanych również pięć miejsc postojowych ogólnodostępnych dla mieszkańców bloku położonego w zasobach powodowej Spółdzielni i mieszkańców bloku przy ul. (...) (w którym funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa, której członkami są pozwani)

e. naruszenie przepisu prawa procesowego w postaci art. 328 § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego poprzez nieuwzględnienie w treści uzasadnienia wyroku dowodu z dokumentu w postaci Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i niewskazanie przyczyn dla których Sąd I instancji odmówił wiarygodności temu dowodowi, podczas gdy przedmiotowy dokument jako dowód został załączony do pozwu i wynikały z niego istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zasady rozliczania w odniesieniu do nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania kosztów pośrednich jako części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem przedmiotowych nieruchomości.

W związku z powyższym strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości poprzez zasądzenie na rzecz strony powodowej należności pieniężnej w wysokości 1 402,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2014 roku do dnia zapłaty i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję.

W odpowiedzi na apelację pozwani wniesli o:

- oddalenie apelacji powoda,
- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za II instancję.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo, co następuje:

Dnia 12 września 2011 roku została wyodrębniona własność wszystkich lokali położonych w budynku przy ul. (...) w Ł., położonego na działce nr (...).

(bezsporne)

Pozwani J. B. i A. B. zawierając w dniu 31 sierpnia 2011 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ł. umowę przeniesienia własności lokalu mieszkalnego oraz garażu na swoją rzecz wraz ze związanymi z tymi lokalami udziałami wynoszącymi odpowiednio (...) oraz (...) w nieruchomości wspólnej, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia

w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) ustalili, że są oni zobowiązani stosownie do art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uczestniczyć w wydatkach, związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które przeznaczone są do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku mieszkalnym, położonym na działce nr (...), oznaczonym literą (...), przy czym został uzgodniony udział w tych wydatkach na (...) części i wynika ze stosunku powierzchni użytkowej działki nr (...) do powierzchni użytkowej wymienionych działek o numerach (...).

(akt notarialny k. 3-6)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej nie jest zasadna.

Przed przystąpieniem do merytorycznego rozpoznania apelacji Sąd Okręgowy uznał za konieczne wskazanie, iż potrzeba uzupełnienia stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie wynikała z konieczności przywołania w stanie faktycznym wszelkich okoliczności objętych dyspozycją art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. - Dz. U. nr 1222 z 2013 roku), na którym to opierało się rozstrzygnięcie Sądu a quo, a więc i okoliczności związanych z wyodrębnieniem własności wszystkich lokali w budynku i ustaleń, jakie zostały poczynione ze Spółdzielnią odnośnie rozliczeń kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości. Jako, że ustalone przez Sąd Okręgowy okoliczności nie były między stronami sporne to i ich ustalenie miało charakter czysto formalny. Pozostałe ustalone przez Sąd Rejonowy ustalenia należało uznać za prawidłowej i z tych też względów Sąd Okręgowy przyjął je za własne uznając w tym zakresie podniesione zarzuty za bezzasadne.

Przechodząc do rozpoznania zarzutów podniesionych w apelacji w pierwszej kolejności należało właśnie odnieść się do sformułowanych przez skarżącego zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania, mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Sąd Okręgowy za bezzasadny uznał zarzut dopuszczenia się przez Sąd Rejonowy błędu w ustaleniach faktycznych, a także naruszenia art. 233 k.p.c., polegającego na nie uwzględnieniu w stanie faktycznym umiejscowienia na działce gruntu nr (...) pięciu miejsc parkingowych ogólnodostępnych, z których korzystają też członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej budynku położonego przy ul. (...) w Ł. i oparcie się w tym zakresie na wyjaśnieniach członka zarządu D. C. składającego zeznania w imieniu powoda w ramach przesłuchania stron.

Odnosząc się do powyższego zarzutu należy podkreślić, iż Sąd ma bowiem obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych, przy czym, co oczywiste, owe wnioski wyprowadza wyłącznie z materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Postawienie zatem zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego odmiennego stanu faktycznego przyjętego nie w oparciu o dowody przedstawione Sądowi a quo, ale w oparciu o wiedzę, jaką strona posiadała, a która to nie wynikała ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a taką niewątpliwie było położenie na działce gruntu nr (...) pięciu miejsc parkingowych, z których mieliby korzystać między innymi pozwani. Powyższa okoliczność została bowiem podniesiona dopiero w głosie do protokołu złożonym do akt sprawy już po zamknięciu rozprawy (k. 157 akt sprawy), jednakże nawet w tym piśmie nie zostały przez powoda wskazane dowody, które powyższą okoliczność miałyby wykazywać. Powyższe potwierdza więc słuszność wyprowadzonych wniosków i dokonanych ustaleń przez Sąd Rejonowy w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym i o zeznania D. C. reprezentującej stronę powodową w przesłuchaniu. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż ustalenie umiejscowienia owych 5 miejsc parkingowych na działce, na której posadowiony jest budynek Spółdzielni o charakterze gospodarczo-administracyjnym nie mogło mieć żadnego wpływu na rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy – strona powodowa w żaden sposób nie udowodniła bowiem, aby z owych miejsc rzeczywiście korzystali członkowie Wspólnoty, a jeśli tak,

to nie wykazała w jakim zakresie, nie wykazała wysokości wydatków, jakie ponosiła na utrzymanie tego parkingu - tym samym ów zarzut strony powodowej należało uznać za niezasadny.

Wbrew stanowisku skarżącego Sąd Rejonowy nie naruszył też art. 233 § 1 k.c. pomijając w stanie faktycznym ustalone w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w jego § 15 ust. 4 pkt 2 i § 17 ust. 3 zasady rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie powodowej Spółdzielni rozliczający je na poszczególne nieruchomości zabudowane i niezabudowane wg zasad wynikających z planu gospodarczo-finansowego. Nie stanowi bowiem o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, czy też pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym (postanowienie SN z 25 września 2014 roku w sprawie II CSK 727/13, Lex nr 1537557), a tych strona powodowa nie wskazała. Z rozważań prawnych Sądu Rejonowego wynika zresztą w sposób jednoznaczny, że dla wydania zaskarżonego rozstrzygnięcia nie kwestionowany przez Sąd Rejonowy w/w Regulamin nie miał znaczenia, gdyż podstawą prawną zaskarżonego rozstrzygnięcia był art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stąd też brak ustaleń co do jego treści w stanie faktycznym. Także w ocenie Sądu Okręgowego określony sposób rozliczenia kosztów w Regulaminie nie mógł mieć wpływu na rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawie bo po pierwsze regulamin ten został uchwalony w dniu 14 maja 2013 roku i z natury rzeczy nie obejmował sposobu rozliczenia kosztów za rok 2012, których powód również dochodził w niniejszym postępowaniu, a po drugie ów Regulamin jest aktem wewnętrznym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) – brak jest więc podstaw, aby poprzez art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wiązał on osoby, które są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni nie z tego tytułu, że są członkami spółdzielni (bo być nimi nie muszą) ale z tego powodu, że są właścicielami lokali. Z tych też względów i ten zarzut należało uznać za niezasadny.

Sąd Okręgowy nie podziela także stanowiska apelującego o naruszeniu przepisów prawa procesowego tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie w treści uzasadnienia dowodu z dokumentu w postaci w/w Regulaminu. W ocenie Sądu Okręgowego, uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada wszystkim wymaganiom określonym w powołanym przepisie - możliwe jest w związku z tym odtworzenie rozumowania, jakie doprowadziło Sąd I instancji do wydania kwestionowanego orzeczenia, w tym i przyczyn dla których załączony do akt sprawy Regulamin nie był uwzględniony w treści uzasadnienia, jako nie mający żadnego znaczenia w sprawie, o czym Sąd Okręgowy wskazał już powyżej. Należy wskazać, iż w orzecznictwie przyjmuje się, że mankamenty dotyczące treści uzasadnienia orzeczenia podlegającego zaskarżeniu apelacją z reguły nie należą do tego rodzaju uchybień, które mogą mieć wpływ na wynik sprawy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2010 r., II UK 148/09), zaś naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za uzasadniony zarzut apelacji tylko w skrajnych wypadkach, gdy uzasadnienie sądu I instancji jest na tyle wadliwie, że uniemożliwia przeprowadzenie instancyjnej kontroli prawidłowości zaskarżonego wyroku (por. także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2009 r. III UK 52/09 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2006 r., II CK 428/05), a w przedmiotowej sprawie niewątpliwie takie nie było. Brak uwzględnienia w treści uzasadnienia Regulaminu w ocenie Sądu Okręgowego nie przeszkadzał w odtworzeniu rozumowania, jakie doprowadziło Sąd I instancji do wydania zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Za niezasadny należało też uznać zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 4 ust. 4 tej ustawy.

Wbrew twierdzeniom strony skarżącej także i Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Rejonowego, że podstawą prawną wynagrodzenia za korzystanie z mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania stanowić będzie wyłącznie art. 26 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych albo odrębna umowa zawarta pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a wspólnotą mieszkaniową, w przypadku jej zawarcia.

Należy bowiem zauważyć, iż art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma zastosowanie w sytuacji, gdy wszystkie lokale w budynku położonych w obrębie danej nieruchomości zostały wyodrębnione i wskazuje, że wówczas

do praw i obowiązków właścicieli oraz zasad zarządzania nieruchomością wspólną znajdują wprost zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Powyższe oznacza więc, że ustaje reżim zarządu i administrowania wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w kontekście powyższego przepisu nie ma więc już znaczenia związanie właścicieli lokali stosunkiem członkostwa ze spółdzielnią mieszkaniową, spółdzielnia bowiem w wyniku uwłaszczenia wszystkich lokali w danym budynku bądź budynkach traci prawo do dalszego wykonywania funkcji zarządcy budynku lub budynków. Należy przy tym zaznaczyć, iż skutek prawny, o którym wyżej, następuje z mocy samego prawa.

Tym samym należy więc i konsekwentnie przyjąć, że to wyłącznie artykuł 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przesądza o obowiązkach właścicieli lokali – inne przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie mają tu zastosowania. W tej sytuacji za bezpodstawne należy uznać twierdzenie, że art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regulujący obowiązki właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni kształtuje także obowiązki właścicieli lokali w budynku, w którym wszystkie lokale zostały wyodrębnione, albowiem w tym zakresie istnieje przepis szczególny – właśnie art. 26 ust. 2 – który, z uwagi na ustanie reżimu zarządu i administrowania wynikającego z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, reguluje dalsze relacje pomiędzy właścicielami lokali a spółdzielnią, uniezależniając je od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Powyższy pogląd, w chwili wyodrębniania lokali w budynku przy ul. (...) w Ł., zdawała się podzielać i powodowa Spółdzielnia, która w akcie notarialnym ustanawiającym odrębną własność lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia własności lokali na pozwanych w § 6 umowy wprost przywołała art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako podstawę prawną rozliczeń z właścicielami lokali w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które przeznaczone są do wspólnego korzystania. Taki też pogląd przyświecał niewątpliwie ustawodawcy, który w oparciu o art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obciążał właścicieli lokali jedynie takimi wydatkami za nieruchomości, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, tj. nieruchomości, z których członkowie wspólnoty mogą realnie korzystać aby móc w pełni wykonywać swoje prawo własności, po swoistym „oderwaniu” się od Spółdzielni.

Sąd Okręgowy podziela natomiast stanowisko strony powodowej, że w skład wydatków zakreślonych dyspozycją art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych czyli związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, mogą wchodzić również koszty pośrednie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w postaci np. usług pocztowych, bankowych, wynagrodzeń pracowniczych, pod tym jednakże warunkiem, że koszty te są związane bezpośrednio z przedmiotowymi nieruchomościami przeznaczonymi do wspólnego korzystania i że zostanie wykazane, iż zostały one w tym celu poniesione. Sąd Okręgowy nie widzi bowiem różnicy pomiędzy tzw. bezpośrednimi wydatkami poniesionymi na hydrofornie, czy drogę wewnętrzną, oraz wydatkami poniesionymi na wynagrodzenie pracowników, których praca związana jest z działaniem hydroforni, utrzymaniem porządku na drodze wewnętrznej – w obu przypadkach poniesione wydatki niewątpliwie służyły eksploatacji i utrzymaniu tych właśnie konkretnych nieruchomości i mieszczą się w dyspozycji art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie ma tu też znaczenia, czy owe wydatki zakwalifikujemy jako wydatki, czy też koszty – różnica w tych pojęciach odnosi się bowiem do etapu ich księgowania, a nie do samego faktu przeznaczenia środków pieniężnych na określony cel, którego to wykazanie ma właśnie w przedmiotowej sprawie kluczowe znaczenie dla skutecznego dochodzenia roszczeń w oparciu o art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pomimo jednakże podzielenia w tym zakresie poglądu skarżącego także i w tym przypadku zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnej tj. art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należało uznać za nieskuteczny, nie mający znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawie. Należało bowiem zauważyć, iż skarżący dochodząc w oparciu o art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w/w kosztów pośrednich eksploatacji, które w „Zestawieniu kosztów eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ...” za rok 2012 i rok 2013 opisał pod pozycją II-a, nie udowodnił, iż były one poniesione rzeczywiście w celu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przeznaczonych do wspólnego korzystania. Ze zgromadzonych w sprawie dowodów wynika bowiem jednoznacznie, że strona powodowa obciążyła pozwanych wszelkimi kosztami związanymi z funkcjonowaniem Spółdzielni, w tym również administracji spółdzielni nie wykazując przy tym istnienia związku przyczynowego pomiędzy każdym z poniesionych wydatków a utrzymaniem lub eksploatacją

mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez pozwanych. Powyższe oznaczało więc, iż nawet podzielenie stanowiska skarżącego o możliwości obciążenia pozwanych kosztami pośrednimi nie mogło przesądzić o zasadności dochodzonego przez powoda roszczenia w przedmiotowej sprawie – powód nie wykazał bowiem, że dochodzone przez niego wydatki zostały zużyte w celu utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania. Z tych też względów i ten zarzut należało uznać za nieskuteczny.

Mając na uwadze powyższe, należało dojść do wniosku, iż wydane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie jest prawidłowe, co musiało na podstawie art. 385 k.p.c. skutkować oddaleniem w całości apelacji strony powodowej.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu i zasądził od przegrywającego spór powoda na rzecz pozwanych kwotę 90 zł. Na kwotę tą złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika powódki, ustalone stosownie do § 6 pkt 2 i § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. - Dz. U. z 2013 roku, poz. 461) w zw. z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800), mając na względzie, iż apelacja w przedmiotowej sprawie została wniesiona w 2015 roku.