

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 sierpnia 2015 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 806/13 z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w K. przeciwko K. S. i W. S. Sąd Rejonowy w Kutnie w punkcie 1 zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 3462,77 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 2 kwietnia 2013 roku, w punkcie 2 umorzył postępowanie w pozostałym zakresie, w punkcie 3 zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 538 zł z tytułu kosztów procesu, natomiast w punktach 4 i 5 nakazał ściągnąć od powoda i pozwanych odpowiednio kwoty 1036,79 zł i 3110,27 zł z tytułu kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwanym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K., położonego w zasobach mieszkaniowych powodowej spółdzielni. Sąd Rejonowy dokonał także ustaleń co do wysokości poszczególnych składników opłat obciążających pozwanych w stosunku do powoda, jak również co do wysokości kwot wpłaconych przez pozwanych na rzecz powoda na poczet tychże opłat. W oparciu o te ustalenia Sąd Rejonowy przyjął, że po stronie pozwanych w stosunku do powodowej spółdzielni powstała niedopłata z tytułu opłat związanych z wyżej opisanym lokalem za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 28 lutego 2013 roku wynosząca na dzień złożenia pozwu (tj. na dzień 2 kwietnia 2013 roku) 3462,77 zł, co obejmuje także skapitalizowane na dzień złożenia pozwu odsetki za opóźnienie.

Apelację od wyżej opisanego wyroku Sądu Rejonowego złożyli wszyscy pozwani, którzy zarzucili sądowi I instancji:

1. naruszenie prawa materialnego poprzez nieuwzględnienie treści art. 6 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 119 z 2003 roku, poz. 1116 z późniejszymi zmianami), to jest niedokonanie oceny sporządzonych przez stronę powodową kalkulacji opłat na poczet funduszu remontowego i „opłat bieżących” w oparciu o wyżej przywołane przepisy oraz pominięcie okoliczności polegającej na tym, że powodowa spółdzielnia ustalała wysokość opłat w sposób nieoparty na rocznym planie gospodarczym, który to wymóg pozwani wywiedli z wyżej przywołanych przepisów,
2. dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego poprzez oparcie się przez Sąd Rejonowy na złożonych przez stronę powodową kalkulacjach wysokości opłat datowanych na 5 lutego 2010 roku i 5 stycznia 2012 roku, które zdaniem pozwanych zostały sporządzone w sposób wadliwy.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wnieśli o „uchylenie wyroku w całości” oraz obciążenie strony powodowej kosztami procesu.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i obciążenie pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja pozwanych podlega oddaleniu jako bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne i rozważania natury prawnej poczynione przez Sąd Rejonowy.

Odnosząc się do zarzutów zgłoszonych w apelacji w pierwszej kolejności stwierdzić należy, że nie jest zasadny zarzut niezastosowania lub błędnego zastosowania przez Sąd Rejonowy art. 6 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 przywołanej ustawy, różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Nie można postawić sądowi I instancji zarzutu niewłaściwego zastosowania tego przepisu, gdyż pozwani w toku postępowania nie zgłosili żadnych dowodów, z których wynikałoby, że powodowa spółdzielnia ustalając wysokość

opłat za lata 2011, 2012 i 2013 naruszyła wymóg wynikający z wyżej przywołanego przepisu, tj. w szczególności aby spółdzielnia, ustalając wysokość opłat na dany okres, obciążyła pozwanych i innych członków spółdzielni błędnie ustalonymi (tj. zawyżonymi) kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poprzednim okresie. Wręcz przeciwnie, z wydanej w niniejszej sprawie opinii biegłej z zakresu rachunkowości wynika, że biegła nie stwierdziła nieprawidłowości w sposobie prowadzenia dokumentów księgowych przez powodową spółdzielnię oraz w sposobie wyliczenia stawek opłat obciążających członków spółdzielni w okresie objętym pozwem (k. 330 akt sprawy). Zaznaczyć należy, że pozwani na etapie postępowania przed Sądem Rejonowym nie zgłosili jakichkolwiek umotywowanych zarzutów do opinii biegłej, poza ogólnikowym oświadczeniem pozwanego o tym, że „opinii biegłego nie ma dlatego nie odniosę się do czegoś co nie istnieje” (k. 353). Również w złożonej przez siebie apelacji pozwani nie podnieśli jakiegokolwiek zarzutu dotyczącego dokonania przez Sąd Rejonowy błędnej oceny materiału dowodowego w zakresie dotyczącym oceny wiarygodności opinii złożonej przez biegłą. Skarżący w apelacji nie zakwestionowali także żadnego elementu spośród szczegółowych ustaleń Sądu Rejonowego co do wysokości stawek opłat w poszczególnych okresach (k. 390-395), opartych na dokumentach złożonych do akt sprawy i opinii biegłej z zakresu rachunkowości. Brak jest zatem jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że opłaty te zostały ustalone przez powodową spółdzielnię w sposób naruszający dyspozycję art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wskazać ponadto należy, że nie sposób postawić Sądowi Rejonowemu zarzutu naruszenia art. 6 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Art. 6 ust. 2 ustawy dotyczy wartości środków trwałych spółdzielni finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub z wkładów mieszkaniowych członków spółdzielni, a zatem przepis ten nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, skoro nie odnosi się on w żaden sposób ustalania wysokości bieżących opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych lokali. Z kolei art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi podstawę tworzenia przez spółdzielnię funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, a przy tym zdanie trzecie tego przepisu stanowi o tym, że obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Skarżący nie określili, na czym miałyby polegać błędne zastosowanie tego przepisu w niniejszej sprawie przez Sąd Rejonowy, który wszak uznał, że pozwanych – jako członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – obciążał obowiązek dokonywania wpłat na fundusz remontowy powodowej spółdzielni.

W odniesieniu do zarzutu skarżących dotyczącego błędnego oparcia się przez Sąd Rejonowy na dokumentach w postaci kalkulacji wysokości opłat sporządzonych przez powodową spółdzielnię w dniach 5 lutego 2010 roku (k. 100) i 5 stycznia 2012 roku (k. 62) należy w pierwszej kolejności wskazać, że Sąd Rejonowy swoje ustalenia dotyczące wysokości opłat obciążających pozwanych w okresie objętym pozwem wywiódł nie z dokumentów wskazanych przez skarżących lecz z innych dokumentów pochodzących od pozwanej spółdzielni, określających stawki poszczególnych składników opłat (k. 289-294) oraz z opinii biegłej z zakresu rachunkowości, która potwierdziła prawidłowość obliczeń, na których powodowa spółdzielnia oparła swoje decyzje dotyczące wysokości tych opłat. Skarżący w apelacji nie zakwestionowali wiarygodności wyżej przywołanych dowodów i nie zgłosili żadnych zarzutów mogących dotyczyć dokonania przez Sąd Rejonowy błędnej oceny tychże dowodów. Dodać należy, że z kolei kwestionowany przez skarżących dokument, tj. kalkulacja wysokości opłat z dnia 5 lutego 2010 roku o tyle nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, że dotyczy wysokości opłat w 2010 roku, a zatem przed rozpoczęciem okresu objętego pozwem złożonym w niniejszej sprawie.

Co więcej, skarżący w apelacji nie podnieśli żadnego, skonkretyzowanego zarzutu dokonania przez Sąd Rejonowy błędnych ustaleń co do prawidłowej wysokości obciążających pozwanych stawek opłat za eksploatację bieżącą i na fundusz remontowy (wynoszących – wedle ustaleń Sądu Rejonowego – odpowiednio 1,20 zł za metr kwadratowy i 0,70 zł za metr kwadratowy). Innymi słowy, skarżący, podnosząc w apelacji ogólne, nie oparte na żadnych dowodach zarzuty co do nieprawidłowej według nich gospodarki finansowej powodowej spółdzielni, nie wskazali, czy i w jaki sposób ta rzekomo nieprawidłowa gospodarka finansowa lub błędy księgowe spółdzielni miałyby skutkować niezasadnym zawyżeniem wyżej przywołanych stawek opłat. Na marginesie rozważań dodać należy, że ze zweryfikowanych pozytywnie przez biegłą dokumentów pochodzących od powodowej spółdzielni, tj. szczegółowych

kalkulacji stawek opłat za lata 2011-2013 (k. 331-336), wynika, że w istocie spółdzielnia w tym okresie obciążała pozwanych i innych swoich członków opłatami znacząco niższymi, niż wynikałoby z czysto rachunkowego rozliczenia (np. za rok 2011 wynikająca z kalkulacji kosztów stawka wynosiła za bieżącą eksploatację wynosiła 1,51 zł za metr kwadratowy, natomiast stawka, jaką obciążono pozwanych, wynosiła 1,20 zł za metr kwadratowy; dla stawki opłaty na fundusz remontowy wartości te wynosiły odpowiednio 0,86 zł za metr kwadratowy i 0,70 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu).

Ostatecznie zatem ustaloną przez Sąd Rejonowy w oparciu o przywołane w uzasadnieniu wyroku I instancji dokumenty i opinię biegłej z zakresu rachunkowości wysokość pozostającej do zapłaty należności obciążających pozwanych należy uznać za zgodną z treścią art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wobec powyższego, apelacja pozwanych na podstawie art. 385 k.p.c., podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

Z uwagi na oddalenie apelacji skarżący – będący współuczestnikami materialnymi – jako strona przegrywająca postępowanie apelacyjne zostali na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. obciążeni solidarnym obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu wywołanym apelacją w wysokości 300 zł, których wysokość ustalono na podstawie § 12 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 6 pkt. 3 obowiązującego w dacie złożenia apelacji rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 490).