

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 listopada 2015r. (data prezentaty Sądu) powódka I. P.Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wniosła przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. o ustalenie, że zmiana wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego obciążających powódkę z tytułu przysługujących jej spółdzielczych własnościowych praw do lokali o nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w W. dokonana przez pozwaną od dnia 1 stycznia 2016r. jest niezasadna w całości. Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódce przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w W.. Właścicielem przedmiotowego budynku jest pozwana Spółdzielnia. Z tytułu posiadanych spółdzielczych własnościowych praw do w/w lokali powódka zobligowana jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie. Powódka podniosła, iż dotychczas opłaty te były ustalane w oparciu o powierzchnie lokali zawarte w przydziałach spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych. Wskazała, iż wynikające z przydziałów powierzchnie w/w lokali zostały ujawnione w księgach wieczystych założonych dla poszczególnych lokali użytkowych, w związku z czym zdaniem powódki, powierzchnie lokali ujawnione w księgach wieczystych korzystają z domniemania zgodności ze stanem prawnym na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Powódka podniosła, iż do 2010r. włącznie uiszczała opłaty z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości na podstawie wystawianych przez pozwaną faktur VAT, w których treści wskazywano wartości powierzchni lokali wynikające z przydziałów spółdzielczych praw do lokali i ksiąg wieczystych. Powódka wskazała, że w 2010r. uiszczała podatek od nieruchomości w sposób następujący: budynek (z wyłączeniem lokalu nr (...)):  $844,17 \text{ m}^2 \times 20,51 \text{ zł} = 17.313,93 \text{ zł}$  rocznie, grunt (z wyłączeniem lokalu nr (...)):  $815,39 \text{ m}^2 \times 0,77 \text{ zł} = 627,85 \text{ zł}$  rocznie, budynek (lokal nr (...) – usługi medyczne):  $72,85 \text{ m}^2 \times 4,16 \text{ zł} = 303,06 \text{ zł}$  rocznie oraz grunt (lokal nr (...) – usługi medyczne):  $24,77 \text{ m}^2 \times 9,66 \text{ zł}$  rocznie. Nadto powódka wskazała, że z tytułu opłaty rocznej od użytkowania wieczystego gruntu była zobowiązana przez pozwaną do uiszczania opłaty liczonej od powierzchni działki w wysokości  $840,16 \text{ m}^2$  według stawki w wysokości  $4,60 \text{ zł}$  za  $1 \text{ m}^2$ , zatem w łącznej wysokości  $3864,74 \text{ zł}$ .

Powódka podniosła, że w 2011r. pozwana zmieniła sposób naliczania opłaty z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zarówno co do stawki jak i przyjętej powierzchni nieruchomości, co zostało zaskarżone przez powódkę do tut. Sądu w sprawie o sygn. akt II C 509/11. Wyrokiem z dnia 31 marca 2015r. tut. Sąd uznał wprowadzenie zmiany wysokości opłat za nieuzasadnione w całości od 1 kwartału 2011r., w związku z czym pozwana wystąpiła do powódki o rozliczenie nadpłaconych w latach 2011-2015 opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz użytkowania wieczystego gruntu. Pozwana odmówiła dokonania rozliczenia w/w opłat, w związku z czym powódka samodzielnie dokonała kalkulacji nadpłaty oraz wezwała pozwaną do zapłaty kwoty  $14.206,65 \text{ zł}$ . Pozwana uznała sporządzone przez powódkę rozliczenie nadpłaconych opłat oraz dokonała zwrotu w/w kwoty, następnie wystawiła powódce fakturę VAT nr (...) za III kwartał 2015r., w której ponownie uwzględniła powierzchnie stanowiące podstawę rozliczenia stron w 2010r. oraz wystawiła faktury korygujące w odniesieniu do poprzednich dwóch faktur VAT wystawionych za 2015r. Zdaniem powódki do 2015r. rozliczenie stron z tytułu podatku od nieruchomości oraz użytkowania wieczystego gruntu odbywało się w oparciu o powierzchnie wynikające z przydziałów spółdzielczych praw do lokali i ksiąg wieczystych lokali, które wynoszą łącznie  $917,02 \text{ m}^2$  w tym  $844,17 \text{ m}^2$  budynku z przeznaczeniem na działalność gospodarczą oraz  $72,85 \text{ m}^2$  budynku z przeznaczeniem na usługi medyczne. Powódka wskazała, że do 2015r. włącznie uiszczała do pozwanej w/w opłaty stanowiące iloczyn stawek wynikających z obowiązującej w danym czasie uchwały Radym. (...) W. oraz powierzchni lokali użytkowych w wysokości:

- $815,17 \text{ m}^2$  (podatek od gruntu);

- 24,77 m<sup>2</sup> (podatek od gruntu z przeznaczeniem na usługi medyczne);
- 844,17 m<sup>2</sup> (podatek od lokali usługowych);
- 72,85 m<sup>2</sup> (podatek od lokali usługowych z przeznaczeniem na usługi medyczne);

Równocześnie opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości były uiszczane jako iloczyn obowiązującej w danym czasie opłaty rocznej i powierzchni 840 m<sup>2</sup>.

Pismem z dnia 29 września 2015r. zarząd pozwanej spółdzielni zawiadomił powódkę o zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni z dniem 1 stycznia 2016r. W treści pisma wskazano, że opłaty z tytułu podatku od nieruchomości będą naliczane według stawek wynikających z uchwały nr LXX/1830/2013 Rady m. (...) W. z dnia 7 listopada 2013r. i iloczynu powierzchni:

- 654,13 m<sup>2</sup> (poprzednio 815,17 m<sup>2</sup>) z tytułu podatku od gruntu, do którego doliczono podatek od gruntu na terenach spółdzielni w wysokości 222,32 zł;
- 913,04 m<sup>2</sup> (poprzednio 844,17 m<sup>2</sup>) z tytułu podatku od lokali usługowych;
- 75,33 m<sup>2</sup> (poprzednio 72,85 m<sup>2</sup>) z tytułu podatku od lokali usługowych z przeznaczeniem na usługi medyczne;

Równocześnie pozwana wskazała w treści pisma, że udział powódki z tytułu posiadanych praw do lokali użytkowych wynosi (...)co stanowi 815,39 m<sup>(2)</sup> powierzchni gruntu oraz korzysta z powierzchni nieruchomości w wysokości 886 m<sup>(2)</sup> budynku i budowli na terenie nieruchomości w postaci ciągów pieszych i miejsc parkingowych.

Zdaniem powódki, powyższe zawiadomienie zostało dokonane niezgodnie z przepisami prawa, gdyż zgodnie z postanowieniami statutu spółdzielni to jej rada nadzorcza uchwała regulamin obliczania wysokości opłat oraz uchwała zmiany wysokości tych opłat. Powódka podniosła, że nie otrzymała od rady nadzorczej pozwanej uchwały w przedmiocie zmiany wysokości opłat zaskarżonej w niniejszym postępowaniu, nadto z zawiadomienia nie wynika, dlaczego zmianie uległy powierzchnie przyjęte do ustalenia wymiaru opłaty z tytułu podatku od nieruchomości oraz dlaczego dodano dotychczas nieistniejące pozycje odnoszące się do udziału w terenach spółdzielni, w mieniu spółdzielni oraz do budowli związanych z działką (...). Powódka zwróciła się do pozwanej o przedstawienie pełnej kalkulacji wysokości opłat nałożonych na powódkę wraz z ich uzasadnieniem, lecz powódka odmówiła, wskazując, że powyższe zawiadomienie należycie uzasadnia zmianę wysokości opłat. Zdaniem powódki, pozwana w żaden sposób nie uzasadniła dlaczego do wyliczenia wartości podatku od gruntu przyjęła powierzchnię 654,13 m<sup>2</sup> równocześnie doliczając ryczałtowo kwotę 222,32 zł tytułem podatku od gruntu na terenach spółdzielni, przy czym kwota 222,32 zł odpowiada 249,80 m<sup>2</sup> gruntu, co oznacza, że powódka została obciążona opłatami z tytułu podatku od nieruchomości o powierzchni przekraczającej działkę (...), która wynosi 858 m<sup>2</sup>, podczas gdy z samej treści zawiadomienia z dnia 29 września 2015r. wynika, że udział powódki w gruncie odpowiada 815,39 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości. Zdaniem powódki pozwana nie wskazała także sposobu wyliczenia udziału powódki w gruncie, brak jest także podstaw do przyjęcia powierzchni 913,04 m<sup>2</sup> na potrzeby obliczenia podatku od lokali usługowych, pozwana nie wskazała również podstawy zmiany dotychczasowej powierzchni wynoszącej 844,17 m<sup>2</sup>, jak też nie wskazała podstawy zmiany powierzchni lokalu przeznaczonego na działalność w zakresie usług medycznych. Powódka podniosła, iż lokal ten był dotychczas rozliczany w oparciu o powierzchnię wynikającą z przydziału i ujawnioną w księdze wieczystej.

W ocenie powódki również w przypadku zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu powódka została powiadomiona niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności powódka nie otrzymała uchwały rady nadzorczej pozwanej o zmianie wysokości opłat. Reasumując powódka wskazała, że zmiana wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

obciążających powódkę z tytułu przysługujących jej spółdzielczych własnościowych praw do lokali o nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. została dokonana przez pozwaną niezgodnie z zapisami § 90 ust. 1, § 91 ust. 1 i 2 statutu pozwanej oraz z naruszeniem art. 4 ust. 2, 6<sup>4</sup> i 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

(pozew k. 1-19)

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. w odpowiedzi na pozew z dnia 28 kwietnia 2016r. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu.

Pozwana przyznała, że powódka jest członkiem pozwanej spółdzielni oraz posiada spółdzielcze własnościowe prawa do przedmiotowych lokali. Pozwana podniosła, że wpisy w dziale I ksiąg wieczystych nie są objęte zasadą rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, nadto wskazała że zawiadomienie o zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni powódka otrzymała w ustawowym terminie. W ocenie pozwanej zapisy statutu pozwanej, na które powołuje się powódka, dotyczą obowiązku wnoszenia opłat zależnych od spółdzielni, zaś opłaty wskazane w w/w zawiadomieniu jako należności publicznoprawne są od pozwanej niezależne. Pozwana podniosła, że, ponieważ opłaty te wynikają z decyzji organów administracji, których powódka nie kwestionuje, powódka nie wykazała przesłanek żądania pozwu z art. 189 k.p.c.

Nadto pozwana wniosła o zawieszenie postępowania stosownie do art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. wobec toczącego się przed Sądem Okręgowym w W. postępowania pod sygn. akt III C 662/13 z powództwa powodowej spółki o uchylenie uchwały zarządu pozwanej nr 248/04/13 określającej przedmiot odrębnej własności lokali objętych żądaniem pozwu, części wspólnych budynku przy ul. (...) w W. oraz jej udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym budynek jest posadowiony.

(odpowiedź na pozew k. 279-281)

Powódka pismem z dnia 27 kwietnia 2016r. zmodyfikowała żądanie pozwu wnosząc o uznanie, że zmiana wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego obciążających powódkę z tytułu przysługujących jej spółdzielczych własnościowych praw do lokali o nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w W. dokonana przez pozwaną pismem z dnia 1 lutego 2016r. od dnia 1 stycznia 2016r. jest niezasadna w całości oraz o uznanie, że zmiana wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego obciążających powódkę z tytułu przysługujących jej spółdzielczych własnościowych praw do lokali o nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w W. dokonana przez pozwaną pismem z dnia 29 września 2015r. od dnia 1 stycznia 2016r. jest niezasadna w całości.

Powódka wskazała, że pismem z dnia 1 lutego 2016r. została poinformowana przez pozwaną o kolejnej zmianie opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – działki ewid. 46/44 o pow. 0,0858 ha. W piśmie tym wskazano, że opłaty z tytułu podatku od nieruchomości za 2016r. będą naliczane jako iloczyn powierzchni przyjętych w zawiadomieniu z dnia 29 września 2015r. oraz stawek wynikających z treści pisma, do czego doliczono podatek od mienia spółdzielni w kwocie 112,63 zł oraz podatek od nieruchomości – budowli związanych z budynkiem w kwocie 530,93 zł, równocześnie informując powódkę, iż winna ona uiszczać opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 3264,12 zł oraz opłaty z tytułu udziału w częściach wspólnych spółdzielni w wysokości 1864,14 zł, razem 5110,26 zł.

W ocenie powódki również ta zmiana wysokości opłat została dokonana w sposób sprzeczny z przepisami prawa, bowiem powódka nie otrzymała uchwały rady nadzorczej pozwanej o zmianie wysokości tych opłat, nadto pozwana w żaden sposób nie uzasadniła zmiany wysokości tych opłat.

(pismo k. 304-313)

Pismem z dnia 11 lipca 2016r. powódka sprecyzowała żądanie pozwu, ostatecznie wnosząc o uznanie, że zmiana wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego obciążających powódkę z

tytułu przysługujących jej spółdzielczych własnościowych praw do lokali o nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w W. dokonana przez pozwaną pismem z dnia 1 lutego 2016r. na kwotę 24.036,39 zł i 5110,26 zł od dnia 1 stycznia 2016r. jest niezasadna w całości oraz o uznanie, że zmiana wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego obciążających powódkę z tytułu przysługujących jej spółdzielczych własnościowych praw do lokali o nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w W. dokonana przez pozwaną pismem z dnia 29 września 2015r. od dnia 1 stycznia 2016r. jest niezasadna w całości.

(pismo k. 339-347)

Pozwana w piśmie z dnia 22 lipca 2016r. podtrzymała stanowisko w sprawie równocześnie wskazując, że zmianę stawek podatku od nieruchomości wprowadzono uchwałą Rady m. (...)W. nr (...) z dnia 7 listopada 2013r., która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2014r. oraz kolejną uchwałą nr XXI/510/2015 z dnia 10 grudnia 2015r. z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2016r. Nadto podniosła, że powódka pismem z dnia 23 grudnia 2015r. zawiadomiła pozwaną o zaprzestaniu działalności w gabinecie medycznym w przedmiotowym budynku i zawnioskowała o zaprzestanie naliczania preferencyjnej stawki podatku od nieruchomości, co spowodowało dokonanie przez pozwaną zmian w zakresie tego podatku i w związku z tym korekty zawiadomienia z dnia 1 lutego 2016r., zaś opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nie uległy zmianie.

(pismo k. 372-374)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódce I. P. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych o numerach (...)położonych w budynku przy ul. (...) w W.. Właścicielem przedmiotowego budynku jest pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W.. Przedmiotowy budynek został posadowiony na działce ewid. (...) stanowiącej własność m.st. W. i oddanej w użytkowanie wieczyste pozwanej Spółdzielni. Lokal użytkowy nr (...) przydzielony został powódce z przeznaczeniem na usługi medyczne (gabinet stomatologiczny), lokal nr (...) na lokal handlowy, lokal nr (...) – na aptekę, a pozostałe lokale na lokale biurowe.

Z tytułu posiadanych spółdzielczych własnościowych praw do w/w lokali I. P.Sp. z o.o. z siedzibą w W., w myśl postanowień § 38 i 86 statutu Spółdzielni, zobligowana jest do uiszczania m.in. opłat eksploatacyjnych, opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie.

(okoliczności bezsporne; wydruki ksiąg wieczystych (...) (...) k. 29-70; odpis księgi wieczystej (...) k. 71-126; statut pozwanej Spółdzielni k. 127-139; przydziały spółdzielczych praw do lokali użytkowych o nr od 1 do 6 k. 140-146)

Powodowa spółka korzysta z lokali w budynku przy ul. (...), do których przysługują jej spółdzielcze własnościowe prawa zatrudnia w tym budynku portiera oraz wynajmuje jedno miejsce parkingowe.

(zeznania M. S. – prezesa zarządu powódki k. 408-409)

Zgodnie z § 88 ust. 1 pkt 3 statutu pozwanej zasadnicze opłaty miesięczne uwzględniają m.in. udział w kosztach zarządzania nieruchomościami, na które składają się podatki i inne opłaty publicznoprawne niezwiązane z lokalami członków.

Ponadto w myśl § 90 ust. 1 statutu Spółdzielni regulamin obliczania wysokości opłat i dokonywania rozliczeń uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni, jak również uchwała ona zmiany wysokości tychże opłat.

Statut w § 91 ust. 1 nakłada na Spółdzielnię obowiązek zawiadomienia zainteresowanych osób o zmianie wysokości opłat co najmniej czternaście dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, lecz posiadającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat. Członkowie

Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zamiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni. Niezależnie od opłat, o których mowa w § 91 statutu Spółdzielni, na członku posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, a także na niebędącym członkiem właścicielu lokalu lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ciąży obowiązek wnoszenia stosownych opłat publicznoprawnych związanych z użytkowaniem gruntu i lokalu – odpowiednio do posiadanego tytułu prawnego do lokalu i gruntu oraz do wielkości udziału w gruntach Spółdzielni. W zależności od istniejących okoliczności Spółdzielnia może pobierać od osób mających tytuł prawny do lokalu jeszcze inne opłaty, dotyczące m.in. należności wynikających z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz innych obciążeń wynikających z uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni.

(okoliczności bezsporne; statut pozwanej k. 127-139)

Powierzchnia przedmiotowych lokali użytkowych ujawniona w księgach wieczystych jest tożsama z powierzchnią wskazaną w przydziałach spółdzielczych własnościowych praw do tych lokali i wynosi:

- lokalu nr (...) m<sup>2</sup>;
- lokalu nr (...) m<sup>2</sup>;
- lokalu nr (...) m<sup>2</sup>;
- lokalu nr (...) m<sup>2</sup>;
- lokalu nr (...) m<sup>2</sup>;
- lokalu nr (...) m<sup>2</sup>.

Łącznie powierzchnia lokali użytkowych nieprzeznaczonych na usługi medyczne (lokale o numerach (...)) ujawniona w księgach wieczystych oraz wskazana w przydziałach spółdzielczych praw do tych lokali wynosiła 844,17 m<sup>2</sup>.

(bezsporne; przydziały spółdzielczych praw do lokali użytkowych o nr od 1 do 6 k. 140-146)

Powódka do 2010r. włącznie uiszczała opłaty z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości na podstawie wystawianych przez pozwaną faktur VAT, w których treści wskazywano wartości powierzchni lokali wynikające z przydziałów spółdzielczych praw do lokali i ksiąg wieczystych. Powódka uiszczała na rzecz pozwanej w/w opłaty stanowiące iloczyn stawek wynikających z obowiązującej w danym czasie uchwały Radym. (...) W. oraz powierzchni lokali użytkowych w wysokości:

- 815,17 m<sup>2</sup> (z tytułu podatku od nieruchomości - grunt);
- 24,77 m<sup>2</sup> (z tytułu podatku od nieruchomości – grunt z przeznaczeniem na usługi medyczne)
- 844,17 m<sup>2</sup> (z tytułu podatku od nieruchomości – lokale usługowe);
- 72,85 m<sup>2</sup> (z tytułu podatku od nieruchomości – lokal przeznaczony na usługi medyczne).

Równocześnie opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości były uiszczane jako iloczyn obowiązującej w danym czasie opłaty rocznej i powierzchni 840 m<sup>2</sup>.

W 2010r. powódka uiszczała podatek od nieruchomości w sposób następujący: za budynek (z wyłączeniem lokalu nr (...)): 844,17 m<sup>2</sup> x 20,51 zł tj. w łącznej kwocie 17.313,93 zł rocznie, za grunt (z wyłączeniem lokalu nr (...)): 815,39 m<sup>2</sup> x 0,77 zł tj. w łącznej kwocie 627,85 zł rocznie, za budynek (lokal nr (...) – usługi medyczne): 72,85 m<sup>2</sup> x 4,16 zł tj. łącznie 303,06 zł rocznie oraz za grunt (lokal nr (...) – usługi medyczne): 24,77 m<sup>2</sup> x 9,66 zł rocznie. Z kolei z tytułu opłaty rocznej od użytkowania wieczystego gruntu była zobowiązana przez pozwaną do uiszczania opłaty liczonej od powierzchni działki w wysokości 840,16 m<sup>2</sup> według stawki w wysokości 4,60 zł za 1 m<sup>2</sup>, zatem w łącznej wysokości 3864,74 zł.

(okoliczność bezsporna)

Od dnia 1 stycznia 2011r. pozwana dokonała zmiany wysokości opłat za użytkowanie wieczyste oraz z tytułu podatku od nieruchomości obciążających powódkę. Powódka zakwestionowała dokonane zmiany występując do tut. Sądu z powództwem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną od pierwszego kwartału 2011 r. zmiana wysokości opłat spółdzielczych tj. opłat z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie, obciążających powódkę z tytułu posiadania spółdzielczych własnościowych praw do przedmiotowych lokali nr (...) jest niezasadna w całości. Prawomocnym wyrokiem z dnia 31 marca 2015r., sygn. akt II C 509/11, tut. Sąd uwzględnił powództwo w całości.

(bezsporne; kopia wyroku k. 198-199)

Przez czas trwania postępowania o sygn. akt II C 509/11, powodowa spółka uiszczala na rzecz pozwanej opłaty z tytułu podatku od nieruchomości oraz użytkowania wieczystego nieruchomości w zmienionej w stosunku do 2010r. wysokości. Pismem z dnia 30 lipca 2015r. pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do rozliczenia nadpłaconych na rzecz pozwanej opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz użytkowania wieczystego nieruchomości, tj. naliczanych w sposób inny niż obowiązujący do 2010r. włącznie. Wobec odmowy rozliczenia opłat przez pozwaną, powódka dokonała samodzielnego rozliczenia nadpłaconych opłat i w dniu 31 sierpnia 2015r. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 14.206,65 zł tytułem zwrotu nadpłaty z powyższych tytułów.

Pozwana uznała sporządzone przez powódkę rozliczenie nadpłaconych opłat oraz dokonała zwrotu w/w kwoty, następnie wystawiła powódcie fakturę VAT nr (...) za III kwartał 2015r., w której ponownie uwzględniła powierzchnie stanowiące podstawę rozliczenia stron w 2010r. oraz wystawiła faktury korygujące nr(...) oraz (...) w odniesieniu do poprzednich dwóch faktur VAT wystawionych za 2015r.

(bezsporne; wezwanie do rozliczenia nadpłaconych opłat k. 215-216; pismo pozwanej k. 218; wezwanie do zapłaty k. 219-220; pismo pozwanej – informacja o dokonaniu zapłaty k. 224; potwierdzenie przelewu k. 225; faktury VAT k. 226-229)

Pismami z dnia 29 września 2015r. zarząd pozwanej spółdzielni wystosował do powódki zawiadomienia o zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni z dniem 1 stycznia 2016r. W treści pism wskazano, że opłaty z tytułu podatku od nieruchomości będą naliczane według stawek wynikających z uchwały nr LXX/1830/2013 Rady m. (...)W. z dnia 7 listopada 2013r., wynoszących: 0,89 zł za 1 m<sup>2</sup> gruntu, 23,03 zł za 1 m<sup>2</sup> budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz 4,68 zł za 1 m<sup>2</sup> gabinetu medycznego, i iloczynu powierzchni:

- 654,13 m<sup>2</sup> z tytułu podatku od gruntu, do którego doliczono podatek od gruntu na terenach spółdzielni w wysokości 222,32 zł;
- 913,04 m<sup>2</sup> z tytułu podatku od lokali usługowych;
- 75,33 m<sup>2</sup> z tytułu podatku od lokali usługowych z przeznaczeniem na usługi medyczne;

Równocześnie pozwana wskazała w treści pisma, że udział powódki z tytułu posiadanych praw do lokali użytkowych wynosi 0, (...), co stanowi 815,39 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu oraz korzysta z powierzchni nieruchomości w wysokości 886 m<sup>2</sup> budynku i budowli na terenie nieruchomości w postaci ciągów pieszych i miejsc parkingowych. Pozwana wyliczyła obowiązującą od 1 stycznia 2016r. kwotę podatku od nieruchomości łącznie na 22.846,08 zł, wskazując, że pozwana jest zobowiązana do uiszczania tej kwoty stosownie do faktur, otrzymanych co kwartał.

Nadto zarząd pozwanej oświadczył, że wypowiada wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z użytkowanie wieczyste gruntu, wskazując, że począwszy od dnia 1 stycznia 2016r. nakłada na powódkę obowiązek uiszczania opłaty rocznej z tego tytułu w wysokości:

- 3264,12 zł za udział wynoszący 0, (...) działki ewid. 46/44 o pow. 858 m<sup>2</sup> po 4,99 zł za 1 m<sup>2</sup>;
- 1868,63 zł za udział wynoszący 0, (...) przypadający na powódkę w terenach wspólnych pozwanej o pow. 18528 m<sup>2</sup>.

Pozwana wskazała, że łącznie powódka od dnia 1 stycznia 2016r. jest zobowiązana do uiszczania na rzecz pozwanej z powyższego tytułu kwoty 5132,75 zł.

(bezsporne; zawiadomienia k. 230-231)

Pismem z dnia 5 października 2015r., doręczonym w dniu 8 października 2015r. pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do pisemnego uzasadnienia przyczyn i podstaw prawnych zmiany wysokości opłat spółdzielczych w tym do przedstawienia pełnej kalkulacji opłat nałożonych na powódkę. W odpowiedzi na powyższe pismo z dnia 19 października 2015r. pozwana wskazała, iż pisma z dnia 29 września 2015r. należy uzasadniają zmianę wysokości opłat, a art. 4 ust. 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje obowiązku dokonywania kalkulacji opłat.

(bezsporne; pismo pełnomocnika powódki k. 234; potwierdzenie odbioru k. 235; odpowiedź pozwanej k. 236)

W dniu 1 lutego 2016r. zarząd pozwanej zawiadomił powódkę o obowiązujących opłatach tytułem podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntów, które zostały wyliczone w sposób następujący:

- tytułem podatku od nieruchomości (grunt): 654,13 m<sup>2</sup> gruntu x 0,89 zł = 582,18 zł, do czego doliczono opłatę za udział w terenach ogólnodostępnych w wysokości 216,65 zł;
- tytułem podatku od nieruchomości (lokale): 913,04 m<sup>2</sup> lokali przeznaczonych na działalność gospodarczą x 22,86 zł = 22.872,05 zł oraz 75,33 m<sup>2</sup> gabinetu lekarskiego x 4,65 zł = 350,26 zł, do czego doliczono opłatę za mienie spółdzielni w wysokości 112,63 zł;
- tytułem podatku od nieruchomości (za budowle związane z budynkiem) – 530,93 zł;
- tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu 654,13 m<sup>2</sup> gruntu x 4,99 zł = 3264,12 zł, do czego doliczono opłatę z tytułu udziału w terenach ogólnodostępnych w wysokości 1846,14 zł.

Łącznie kwota opłaty z tytułu podatku od nieruchomości wyniosła 22.664,71 zł, a z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 5.110,26 zł.

(bezsporne; zawiadomienie k. 355)

Następnie, pismem datowanym również na 1 lutego 2016r., zarząd pozwanej zawiadomił powódkę o obowiązujących opłatach tytułem podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntów, które zostały wyliczone w sposób następujący:

- tytułem podatku od nieruchomości (grunt):  $654,13 \text{ m}^2 \text{ gruntu} \times 0,89 \text{ zł} = 582,18 \text{ zł}$ , do czego doliczono opłatę za udział w terenach ogólnodostępnych w wysokości 216,65 zł;
- tytułem podatku od nieruchomości (lokale):  $988,36 \text{ m}^2 \text{ lokali przeznaczonych na działalność gospodarczą} \times 22,86 \text{ zł} = 22.594 \text{ zł}$  oraz  $75,33 \text{ m}^2 \text{ gabinetu lekarskiego} \times 4,65 \text{ zł} = 350,26 \text{ zł}$ , do czego doliczono opłatę za mienie spółdzielni w wysokości 112,63 zł;
- tytułem podatku od nieruchomości (za budowle związane z budynkiem) – 530,93 zł;
- tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu  $654,13 \text{ m}^2 \text{ gruntu} \times 4,99 \text{ zł} = 3264,12 \text{ zł}$ , do czego doliczono opłatę z tytułu udziału w terenach ogólnodostępnych w wysokości 1846,14 zł.

Zmiana opłat była spowodowana zaprzestaniem świadczenia usług medycznych w gabinecie stomatologicznym, w związku z czym powierzchnia gabinetu została doliczona do powierzchni lokali przeznaczonych na działalność gospodarczą.

Łącznie kwota opłaty z tytułu podatku od nieruchomości wyniosła 24.036,39 zł, a z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 5110,26 zł.

(bezsporne; zawiadomienie k. 349)

Ostatecznie zmiana wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości obciążających powódkę z tytułu przysługujących jej spółdzielczych własnościowych praw do lokali o nr (...), położonych w budynku przy ul. (...) w W. dokonana przez pozwaną Spółdzielnię w dniu 1 lutego 2016r. wyniosła 24.036,39 zł (z tytułu podatku od nieruchomości) oraz 5110,26 zł (z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości). (bezsporne)

Pozwana Spółdzielnia nie uzasadniała podstaw zmiany wysokości opłat. Uznała bowiem, że zmianie uległy jedynie stawki opłat o charakterze publicznoprawnym, na które ona sama nie ma wpływu, zatem zmiana w powyższym zakresie nie wymagała uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni i uzasadnienia tym zmian na piśmie, jak również zawiadamiania o niej powódki. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat, wystosowywane przez zarząd pozwanej, były podpisywane przez prezesa zarządu pozwanej oraz jej wiceprezesa. Pozwana wystawiała następnie faktury VAT, uwzględniające nową wysokość opłat i doręczyła je powódce.

(zeznania M. S. – prezesa zarządu powódki k. 408-409; zeznania M. B. – prezesa zarządu pozwanej k. 409-410)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz w oparciu o okoliczności między stronami bezsporne. Nadto, podstawę ustaleń faktycznych do co okoliczności zawarcia umowy stanowiły zeznania M. S. – prezesa zarządu powódki, oraz M. B. – prezesa zarządu pozwanej, które były spójne, logiczne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszej poza sporem pozostawało, że powódce przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych o numerach(...)położonych w budynku przy ul. (...) w W.. Bezsporne było również to, że z tytułu posiadanych spółdzielczych własnościowych praw do w/w lokali powódka zobligowana jest do uiszczania na rzecz pozwanej m.in. opłat eksploatacyjnych, opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości, na której posadowiony jest budynek oraz to, że od dnia 1 stycznia 2016r. pozwana Spółdzielnia zmieniła wysokość opłat obciążających powódkę z tego tytułu, nie informując jej jednocześnie o przyczynach tej zmiany.



W niniejszej sprawie powódka, po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu, wносиła o ustalenie, że zmiana wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego obciążających powódkę z tytułu przysługujących jej spółdzielczych własnościowych praw do lokali o nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w W. dokonana przez pozwaną pismem z dnia 1 lutego 2016r. na kwotę 24.036,39 zł i 5110,26 zł od dnia 1 stycznia 2016r. jest niezasadna w całości oraz o ustalenie, że zmiana wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego obciążających powódkę z tytułu przysługujących jej spółdzielczych własnościowych praw do lokali o nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w W. dokonana przez pozwaną pismem z dnia 29 września 2015r. od dnia 1 stycznia 2016r. jest niezasadna w całości.

Powódka żądanie pozwu opierała zatem o przepis art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013, poz. 1222; dalej: usm). Zgodnie z jego brzmieniem 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.

W pierwszej kolejności odnieść się należało do podnoszonego przez pozwaną zarzutu, że powódka nie udowodniła przesłanek żądania pozwu z art. 189 k.p.c. Pozwana kwestionowała zatem interes prawny powódki w wytoczeniu niniejszego powództwa. W ocenie Sądu powyższy zarzut jest całkowicie chybiony, gdyż dochodzenie przez powódkę roszczenia na podstawie przepisu art. 4 ust. 8 usm zwalnia ją z wykazywania interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Wykładnia art. 4 ust. 8 powołanej ustawy prowadzi bowiem do wniosku, iż żądanie ustalenia, że zmiana przez Spółdzielnię wysokości opłat jest niezasadna może nastąpić wyłącznie na drodze sądowej, stąd w tym wypadku powód nie musi wykazywać interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że nawet gdyby podstawę powództwa stanowił jedynie przepis art. 189 k.p.c. to należałoby uznać, że takowy interes powódka niewątpliwie wykazała. Powódka posiada bowiem niepewną sytuację prawną co do należących do niej lokali o numerach od 1 do 6. Powódka przede wszystkim wykazała w toku niniejszego postępowania za pomocą odpowiednich dowodów, iż istnieją istotne rozbieżności co do powierzchni tychże lokali użytkowych, które niewątpliwie przekładają się na wysokość wnoszonych przez nią opłat, do których uiszczania zobowiązana jest na podstawie ustawy oraz statutu pozwanej Spółdzielni. Zdaniem Sądu, powódka nie może dochodzić swych praw w inny sposób jak tylko poprzez złożenie pozwu o ustalenie. Zarówno ustawa jak i statut pozwanej Spółdzielni nakładają obowiązek na pozwaną, a także udzielają powódce prawo do uzyskania szczegółowych informacji w przedmiocie dokonywanych zmian przy ustalaniu opłat (m.in. podstawy prawnej i faktycznej, przyczyny oraz szczegółowo uzasadnienia dokonanych zmian) w stosownym terminie, które powódka wnosi. Postępowanie pozwanej, jak zostanie wykazane w dalszej części uzasadnienia, dawało podstawy aby stwierdzić, iż w/w wymogom pozwana nie sprostała. Dodać należy, iż interes prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c. może wynikać nie tylko z bezpośredniego zagrożenia prawa powódki, ale może również zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Występuje on także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powódce bądź też stwarza wątpliwości co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji. Podkreślić tu należy, iż interes prawny w rozumieniu powyższego przepisu stanowi obiektywna potrzeba uzyskania ochrony prawnej, występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej, gdy istnieje niepewność co do przysługującego powodowi prawa bądź stosunku prawnego, którego jest on stroną bądź w niektórych przypadkach nawet osoba trzecią wobec danego stosunku. Zachodzi on, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Powód nie posiada natomiast interesu prawnego, jeśli przysługuje mu w danej sytuacji dalej idące roszczenie o świadczenie czy ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaratoryjnym.

Przechodząc do oceny zasadności roszczenia powódki Sąd uznał, że roszczenie to jest w pełni zasadne i zasługuje na uwzględnienie. W tym miejscu podkreślić należy, że w sprawie wytoczonej na podstawie art. 4 ust. 8 ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych to na Spółdzielni spoczywa ciężar udowodnienia, że dokonana przez nią zmiana wysokości opłat była zasadna.

W myśl przepisu art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> u.s.m. członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Natomiast, stosownie do treści art. 4 ust. 7 u.s.m. 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. Jednakże, w myśl ust. 7<sup>1</sup> art. 4 u.s.m. w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Pozwana podnosiła, że nie była zobligowana do powiadomienia powódki o zmianie stawek i uzasadnienia tej zmiany na piśmie, gdyż zmianie uległy jedynie stawki opłat o charakterze publicznoprawnym, na które pozwana Spółdzielnia nie ma wpływu. Nadto według pozwanej wielkość lokali, wynikająca z prowadzonych dla nich ksiąg wieczystych jest niezgodna z przepisami i będzie w przyszłości zmieniona.

Przechodząc do oceny zasadności powyższych zarzutów Sąd musiał ustalić, czy w sytuacji zmiany stawki w zakresie opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego na pozwanej Spółdzielni spoczywał obowiązek wynikający z art. 4 ust. 7 u.s.m. oraz § 90 i 91 statutu tj. czy pozwana miała obowiązek zawiadomić powódkę o zmianie wysokości opłat co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego i uzasadnić zmianę na piśmie, a także to, czy pozwana Spółdzielnia udowodniła z czego wynika zmiana powierzchni lokali oraz gruntu, przyjętych do rozliczenia za 2011 r. oraz zmiana stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

Odnosząc się do pierwszej z wymienionych kwestii Sąd uznał, że w katalogu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w cytowanym wyżej art. 4 ust. 1 u.s.m. mieszczą się również podatki i inne opłaty publiczne, w tym opłata z tytułu użytkowania wieczystego.

Za takim stanowiskiem przemawia to, że skoro w skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wchodzi takie koszty jak: koszty dostaw towarów i usług dostarczanych do nieruchomości (dostawy wody, energii, odbioru ścieków, oczyszczania itp.), koszty robót budowlanych, koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów bieżących (wraz z kosztami odpowiedniej dokumentacji i kosztami administracyjnymi, opłatami lub podatkami), koszty utrzymania i konserwacji instalacji i urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów i chodników to również opłaty publicznoprawne takie jak podatek od nieruchomości czy opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów mieszczą się w pojęciu kosztów, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy. Opłaty te bowiem, mimo, że mają charakter publicznoprawny służą utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, ale również utrzymaniu poszczególnych lokali. Należy również wskazać, że powyższą tezę potwierdza brzmienie samego statutu pozwanej Spółdzielni, a mianowicie § 12 i § 38, ale przede wszystkim § 88 ust. 1 pkt 3 statutu pozwanej Spółdzielni, który wprost stanowi, że zasadnicze opłaty miesięczne uwzględniają udział w kosztach zarządzania nieruchomościami, na które składają się m.in. podatki i inne opłaty publicznoprawne niezwiązane z lokalami czy opłaty sądowe i administracyjne.

Zważywszy na powyższe, pozwana Spółdzielnia, w razie zmiany wysokości podatku czy opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ma obowiązek zawiadomić członka lub osobę niebędącą członkiem o zmianie wysokości

opłat w tym zakresie. Podmioty te bowiem muszą mieć realną możliwość uzyskania informacji na temat rzeczywistych lub przewidywanych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu i nieruchomości wspólnej oraz poznać kryteria podziału kosztów obciążających nieruchomość wspólną. Wyliczenia te powinny być oparte na istniejących umowach z usługodawcą zewnętrznym czy decyzjach właściwych organów państwowych lub samorządowych. Jest bowiem oczywiste, że członek spółdzielni, bądź osoba niebędąca członkiem musi mieć możliwość zweryfikowania na jakiej podstawie spółdzielnia dokonała zmiany wysokości tych opłat, tym bardziej, że podmioty te nie są uczestnikami postępowania przed organem administracji publicznej, nie są im również doręczane decyzje o wymiarze podatku czy opłat z tytułu użytkowania wieczystego na dany rok. Stąd też ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych daje tym podmiotom możliwość zweryfikowania wysokości tych opłat, nakładając na spółdzielnie obowiązek zawiadomienia o zmianie wysokości opłat i uzasadnienia jej na piśmie, poprzez chociażby powołanie decyzji zmieniającej wysokość wymiaru podatku czy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu, Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni, w wypadku zmiany wysokości opłat w powyższym zakresie, winna podjąć stosowną uchwałę, zgodnie z § 90 statutu w zakresie obliczenia wysokości opłat i dokonywania ich rozliczeń.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że Rada Nadzorcza pozwanej spółdzielni nie podjęła stosownej uchwały, a spółdzielnia nie zawiadomiła powódki o przewidywanej zmianie w terminie wynikającym z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie uzasadniła również tej zmiany na piśmie. Działanie pozwanej ograniczyło się do przesyłania powódce zawiadomień z dnia 29 września 2015r. oraz 1 lutego 2016r., w których przyjęto inne powierzchnie lokali i gruntu niż te, na podstawie których pozwana wyliczała wysokość należnych jej od powódki opłat do 2010r. włącznie, podpisanych jedynie przez dwóch członków zarządu powódki oraz dodano dodatkowe pozycje tj. podatek od gruntu na terenach spółdzielni, opłatę za udział w terenach ogólnodostępnych, opłatę za mienie spółdzielni oraz za budowle związane z budynkiem, nie wyjaśniając powódce, jednocześnie, co to dokładnie oznacza. Również w toku procesu pozwana nie zdołała – nawet nie próbowała – tych wątpliwości wyjaśnić.

Pozwana nie udowodniła również, z czego wynika zmiana powierzchni lokali i gruntu przyjęta jako podstawa do wyliczenia naliczanych powódce opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie. Wskazać należy, że, o ile zmiana stawek za 1 m<sup>2</sup> powierzchni wynika w przypadku podatku od nieruchomości z uchwały nr LXX/1830/2013 Radym. (...) W. z dnia 7 listopada 2013r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2014 rok (k. 237), a w przypadku opłat za użytkowanie wieczyste gruntu – z kopii oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu (k. 232), przedłożonych zresztą przez stronę powodową, na której nie obciążał obowiązek dowodzenia w tym zakresie, a zmiana przeznaczenia lokalu usługowego nr (...), w którym zaprzestano świadczenia usług medycznych uzasadniała objęcie go wyższą niż preferencyjną stawką podatku od nieruchomości, to pozwana spółdzielnia w żaden sposób nie wykazała na jakiej podstawie przyjęła odmienne niż w 2010r. powierzchnie lokali i gruntu. Pozwana nie wykazała, na jakiej podstawie przyjęła 654,13 m<sup>2</sup> (poprzednio 815,17 m<sup>2</sup>) powierzchni gruntu, 913,04 m<sup>2</sup> (poprzednio 844,17 m<sup>2</sup>) powierzchni lokali usługowych oraz 75,33 m<sup>2</sup> (poprzednio 72,85 m<sup>2</sup>) powierzchni lokalu nr (...) z przeznaczeniem na usługi medyczne tj. gabinetu stomatologicznego. W szczególności wątpliwości budzi zmiana powierzchni lokalu nr (...) z 72,85 m<sup>2</sup> na 75,33 m<sup>2</sup>, podczas gdy z dokumentacji przedstawionej przez samą pozwaną w postaci zestawienia powierzchni użytkowej w lokalach budynku przy ul. (...) (k. 289-295) oraz kopii wypisu z kartoteki lokali (k. 296) wynika, że lokal ten (w w/ w dokumentach oznaczony numerem 2) ma powierzchnię użytkową 66 m<sup>2</sup>. Tu wskazać należy, iż Sąd nie podziela stanowiska powódki, że wpisy z działu I księgi wieczystej, zawierające m.in. powierzchnię nieruchomości, korzystają z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2016, poz. 790; dalej: ustawa o księgach wieczystych). Zgodnie bowiem z tym przepisem domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jak wskazuje się z orzecznictwie, wynikające z art. 3 domniemanie nie dotyczy danych faktycznych (a więc również powierzchni nieruchomości) stanowiących przedmiot wpisów zawartych w dziale I-O księgi wieczystej (postanowienie SN z 19 sierpnia 2009 r., III CZP 51/2009; tak też wyrok SN z 7 lipca 2004 r., I CK 108/2004; postanowienie SN z 17 listopada 2006 r., V CSK 284/2006; postanowienie SN z 16 lutego 2012 r., IV CSK 272/2011. Powyższe stanowisko judykatury Sąd w zupełności podziela. Kwestia zastosowania bądź nie powyższego domniemania dla powierzchni

lokali ma jednak dla niniejszej sprawy znaczenie marginalne, bowiem, jak wskazano powyżej, pozwana spółdzielnia mimo spoczywającego na niej w tym zakresie ciężaru dowodu nie wykazała, na jakiej podstawie dokonała zmiany powierzchni lokali i gruntu przyjęta jako podstawa do wyliczenia naliczanych powódce opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie. Jeśli bowiem powierzchnia lokali i gruntu zajmowana przez powódkę faktycznie uległa zmianie, pozwana winna to wykazać zgłaszając wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, czego jednak nie zrobiła.

Pozwana nie wykazała również, z jakiej przyczyny powódce w zawiadomieniu z dnia 29 września 2015r. doliczyła podatek od gruntu na terenach spółdzielni w wysokości 222,32 zł, jak również, w jaki sposób wyliczyła udział powódki z tytułu posiadanych praw do lokali użytkowych na o, (...) (815,39 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu) oraz korzystanie przez powódkę z 886 m<sup>2</sup> budynku i budowli na terenie nieruchomości w postaci ciągów pieszych i miejsc parkingowych. Nie udowodniła także, w jaki sposób wyliczyła udział przypadający na powódkę w terenach wspólnych pozwanej na o, (...).

Pozwana nie wykazała także, z czego wynikają wskazane w zawiadomieniu z dnia 1 lutego 2016r. opłaty: za udział w terenach ogólnodostępnych w wysokości 216,65 zł, za mienie spółdzielni w wysokości 112,63 zł, za budowle związane z budynkiem w kwocie 530,93 zł oraz z tytułu udziału w terenach ogólnodostępnych w wysokości 1846,14 zł. Nie przedstawiła na tę okoliczność żadnych dowodów.

Tak więc pozwana spółdzielnia, na której spoczywał ciężar dowodu nie udowodniła poprawności przyjętych przez swoje organy mechanizmów ustalenia wysokości opłat obciążających powódkę tj. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, a znane już dane będące podstawą obliczania i zastosowania tychże opłat świadczą o błędności i dowolności przyjętych rozwiązań. Nie udowodniła także, iż w stosownym terminie 3 miesięcy naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego zawiadomiła powódkę o dokonanych zmianach w wysokości opłat oraz zmianę tę należycie uzasadniła na piśmie.

Wobec powyższego uznać należało, że zmiana wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, obciążających powódkę z tytułu przysługujących jej spółdzielczych własnościowych praw do lokali o nr od 1 do 6, położonych w budynku przy ul. (...) w W., dokonana przez pozwaną w W. pismem z dnia 1 lutego 2016r., na kwotę 24.036,39 zł i 5.110,26 zł od dnia 1 stycznia 2016 roku jest niezasadna w całości oraz, że zmiana wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, obciążających powódkę z tytułu przysługujących jej spółdzielczych własnościowych praw do przedmiotowych lokali, dokonana przez pozwaną pismami z dnia 29 września 2015 roku, od dnia 1 stycznia 2016 roku jest niezasadna w całości.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie wobec toczącego się przed Sądem Okręgowym w W. postępowania pod sygn. akt III C 662/13 z powództwa powodowej spółki o uchylenie uchwały zarządu pozwanej nr 248/04/13 określającej przedmiot odrębnej własności lokali objętych żądaniem pozwu, części wspólnych budynku przy ul. (...) w W. oraz jej udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym budynek jest posadowiony bowiem powyższe postępowanie rozstrzyga jedynie o ważności bądź nie przedmiotowej uchwały i w jego toku nie dojdzie do określenia rzeczywistych i wiążących powierzchni lokali oraz przypadających na nie udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Brak było zatem podstaw by przyjąć, że zostały spełnione przesłanki zawieszenia postępowania z art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.

Sąd odmówił otwarcia rozprawy na nowo w dniu 29 września 2016r., bowiem chęć złożenia spisu kosztów przez pełnomocnika powódki nie była przesłanką do jej ponownego otwarcia na mocy art. 316 § 2 k.p.c.

Mając to wszystko na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie 1. i 2. wyroku.

Stosownie do treści przepisu art. 108 § 1 k.p.c. Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Sąd może jednak rozstrzygnąć jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu; w tej sytuacji po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego

postępowanie w sprawie, referendarz sądowy w sądzie pierwszej instancji wydaje postanowienie, w którym dokonuje szczegółowego wyliczenia kosztów obciążających strony. Korzystając z powyższego uprawnienia, Sąd orzekł o kosztach w ten sposób, że koszty niniejszego procesu stosownie rozdzielił według reguły wyrażonej w przepisie art. 98 § 1 i 4 k.p.c. określając, iż pozwana obowiązana jest do poniesienia kosztów procesu w 100%. Jednocześnie Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu, o czym orzeczono w punkcie 3. wyroku.

SSR Joanna Szekowska-Krym

## ZARZĄDZENIE

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.

SSR Joanna Szekowska-Krym