

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 listopada 2013 roku (data nadania w placówce pocztowej) strona powodowa Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. (dalej także Spółdzielnia) wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych J. G. i K. G. kwoty 16 192,10 zł tytułem opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy związanych z mieniem Spółdzielni przeznaczonym do korzystania przez wszystkich mieszkańców osiedla w okresie od lutego 2008 roku do 29 listopada 2013 roku. Ewentualnie, jako podstawę faktyczną żądania wskazano bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanych. Strona powodowa wniosła także o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. Wskazano, że pozwani nie są członkami Spółdzielni, lecz są właścicielami segmentu położonego na osiedlu zarządzanym przez Spółdzielnię. Z tego tytułu powinni ponosić opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów i podatku od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania, koszty ochrony osiedla niezbędne do należytej eksploatacji i utrzymania tych gruntów oraz koszty administrowania tymi gruntami w tym wydatki na płace zarządu, księgowości oraz dozorców, a nadto koszty energii elektrycznej związanej z oświetleniem ulic, wjazdu oraz obsługą szlabanu wjazdowego, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, koszty konserwacji ulic, wjazdu i szlabanu oraz koszty podlewania placów zieleni,

W odpowiedzi na pozew pozwani wniesli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Argumentując swoje stanowisko wskazali, że powództwo powinno ulec oddaleniu, wobec treści wiążącego strony, wyroku tut. Sądu z dnia 28 maja 2012 w sprawie o sygn. XVI C 262/06, zmienionego wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie dnia 7 maja 2013 sygn. V Ca 2664/12 (zwane dalej także: „prejudykaty”), gdzie ustalono zakres roszczeń strony pozwanej, które nie istnieją, a które są częściowo dochodzone w niniejszym postępowaniu. Sposób przedstawienia roszczeń objętych żądaniem pozwu nie pozwala zaś na ich rozróżnienie. Podkreślono, że Spółdzielnia, wbrew treści art. 4 ust. 7 u.s.m. nie zawiadomiła pozwanych o zmianie wysokości opłat z uzasadnieniem tych zmian na piśmie. Podnieśli również zarzut przedawnienia. Kolejno wskazali, że na mocy postanowienia tutejszego Sądu z dnia 6 lipca 2007 roku wydanego w sprawie XVI Ns 258/05 ustanowiono na rzecz pozwanych służebność drogi koniecznej na działce nr ew. 171, co powoduje że niezasadne staje się obciążanie ich opłatami eksploatacyjnymi związanymi z tą działką. Następnie podnieśli, że art. 4 ust. 4 u.s.m. nie ma do nich zastosowania, że nie istnieją tereny przeznaczone do wspólnego korzystania, że nie określono wydatków których cel pozostaje w związku z ewentualnie istniejącymi terenami przeznaczonymi do wspólnego korzystania, że uchwały Spółdzielni ich nie wiążą, że niedopuszczalne jest obciążanie ich funduszami remontowymi, skoro ich segment nie jest z tych funduszy remontowany. Jednocześnie w ramach żądania ewentualnego wskazali, że ewentualne korzystanie przez nich jedynie z części terenów strony pozwanej – w zakresie służebności drogi koniecznej, to wartość tego prawa jest nieporównywalnie niższa niż kwota dochodzona pozwem i powinna oscylować wokół wartości 69 zł rocznie. Podnieśli następnie, że żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, jako że pozwani partycypowali w kosztach budowy dróg, jeszcze przed przewłaszczeniem na ich rzecz segmentu.

Pismem procesowym datowanym na dzień 31 grudnia 2013 roku strona powodowa wskazała na wiążące ustalenia wyroków w sprawach o sygn. akt XVI C 262/06, oraz sygn. akt V Ca 2664/12. Zaznaczono, że ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce nr ew. (...) na rzecz pozwanych nie ma wpływu na roszczenia objęte przedmiotowym pozwem, jako że wynikają one z art. 4 ust. 4 u.s.m. Co więcej, w prejudykatach wskazano, że pozwani powinni partycypować w kosztach utrzymania także działki ewidencyjnej nr (...). Wyjaśniono, że zawiadomienia o zmianie wysokości opat były pozwanym doręczane, zaś zawiadomienie dokonane pismem z dnia 16 września 2013 roku dotyczyło zmian wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, a wynikających właśnie z w/w wyroków. Do zawiadomień dołączane były także uzasadnienia zmian wysokości opłat.

W kolejnym piśmie przygotowawczym datowanym na dzień 24 listopada 2015 roku, strona pozwana odniosła się do zobowiązania Sądu dotyczącego, ustosunkowania się do przedłożonej przez stronę powodową, na polecenie

Sądu, dokumentacji. Oświadczyli, że nie wnoszą o zapoznanie się z oryginałami dokumentów doręczonych w kopiach przy piśmie pełnomocnika strony powodowej datowanym na dzień 2 października 2015 roku. Kolejno podniesiono że wydruki z kartotek (kont księgowych), zawiadomienia o wysokości opłat czy statuty nie stanowią dowodu poniesienia i rzeczywistej wysokości wydatków na utrzymanie i eksploatację terenów stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania. Dowodami takimi mogą być umowy czy faktury wraz z potwierdzeniami zapłaty czy pokwitowaniami zapłaty. Pozwani zaznaczyli również, że w sprawie nie wykazano jaka jest powierzchnia gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię, ani nieruchomości zajmowanej przez pozwanych, co uniemożliwia zweryfikowanie naliczeń. Podnieśli że z dołączonych przez stronę powodową dokumentów nie sposób ustalić czy wskazane w nich koszty dotyczyły tylko terenów uznanych w prejudykatach za przeznaczone do wspólnego korzystania, czy też także tych terenów, które zajęte są przez budynki wielorodzinne czy też wyłączonych z granic osiedla w prejudykatach. Zakwestionowali również, by zobowiązani byli na mocy prejudykatów do partycypowania w kosztach podatku od nieruchomości. Zaznaczono, że koszty związane z ochroną osiedla nie mogą być w świetle prejudykatów uznane za związane z utrzymaniem terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania. Zakwestionowali także zasadność obciążania ich kosztami funduszu wynagrodzeń osobowych i bezosobowych jako że związane są one z utrzymaniem Spółdzielni, nie zaś terenami przeznaczonymi do wspólnego korzystania.

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

W okresie od lutego 2008 roku do dnia wniesienia pozwu roku małżonkowie J. G. i K. G. byli właścicielami domu jednorodzinnego położonego przy ul. (...) w W., opisanego w księdze wieczystej (...), na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej. W tym okresie nie byli członkami Spółdzielni mieszkaniowej.

### ***Okoliczności bezsporne.***

Ulica (...) stanowi drogę wewnętrzną, stanowiącą mienie Spółdzielni mieszkaniowej. Wraz z ulicami (...), które również są drogami wewnętrznymi, a także miejscami parkingowymi usytuowanymi wzdłuż ulic, chodnikami, wjazdami, placem zabaw itp. urządzeniami położonymi na nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej oraz trzema budynkami wielorodzinnymi i około 100 innymi domami jednorodzinnymi, których właścicielami są osoby trzecie, stanowią urządzoną zorganizowaną całość w postaci osiedla noszącego nazwę W.. Spółdzielni przysługuje prawo użytkowania wieczystego tych gruntów – z wyjątkiem gruntów, na których są posadowione domy jednorodzinne, wydzielonych jako odrębne nieruchomości. Domy jednorodzinne zostały tak usytuowane, że wyjścia i wyjazdy z nich są skierowane w stronę ulic wewnętrznych, natomiast ogrodzenia posesji, na których znajdują się domy jednorodzinne stanowią jednocześnie zewnętrzne ogrodzenie osiedla. Wyjazd z osiedla odbywa się w stronę ulicy (...). W ww. okresie wjazd na teren osiedla był chroniony szlabanem. Przy wjeździe znajdowała się portiernia pracowników ochrony, w której pobierano opłatę za wjazd przez osoby spoza osiedla. Ponadto były również trzy wyjścia piesze, zamykane w godzinach nocnych. Spółdzielnia była wówczas również użytkownikiem wieczystym gruntu pod przepompownią ścieków i gruntu pod stacją transformatorową. Z przepompowni ścieków korzystały wszystkie obiekty na terenie należącym do Spółdzielni i właściciele domów jednorodzinnych w osiedlu. Ze stacji transformatorowej był zasilany m. in. wjazd na osiedle. Miejsca parkingowe były ogólnodostępne. Tereny przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla stanowiły działki ewidencyjne o numerach: 16/4, 27, 28, 55/1, 55/2, 55/3, 61, 92, 97, 105, 116, 128, 129, 161, 162, 163, 169/3, 169/4, 170, 171.

J. i K. G. nie mieli możliwości wjazdu lub wyjścia ze swojej nieruchomości na tereny publiczne bez przejazdu i przechodu ww. ulicami i chodnikami.

Do terenów osiedla w postaci ulic wewnętrznych, chodników, parkingów, placu zabaw swobodny dostęp mieli zarówno mieszkańcy osiedla, jak i osoby trzecie.

***Dowód:*** okoliczności bezsporne, a nadto wynikające z prejudykatów.

Wyrokiem zaocznym z dnia 22 stycznia 2007 roku wydanym w sprawie o sygn. akt XVI C 262/06 Sąd Rejonowy dla W. M.w W. w punkcie pierwszym ustalił, że nie istnieją roszczenia Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej

(...) w W. w stosunku do powodów (w tym J. i K. G.) o zapłatę z tytułu uczestniczenia w wydatkach związanych z administrowaniem, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości położonej w W., dla której Sąd Rejonowy dla W. M. prowadzi księgę wieczystą nr (...), oraz znajdujących się na niej budynków, budowli i urządzeń w okresie od dnia 1 czerwca 2004 roku do dnia wydania orzeczenia i na przyszłość, za wyjątkiem wydatków przeznaczonych na utrzymanie i eksploatację nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na osiedlu.

Po złożeniu sprzeciwu od wyroku zaocznego, wyrokiem Sądu Rejonowego dla W. M. w W. z dnia 28 maja 2012 roku w sprawie o sygn. akt XVI C 262/06 oraz następnie po rozpoznaniu apelacji wyrokiem Sądu Okręgowego w W. z dnia 7 maja 2013 roku w sprawie o sygn. akt V Ca 2664/12 ustalano, że nie istnieją roszczenia pozwanej Spółdzielni Budowlano–Mieszkaniowej (...) w W. w stosunku m.in. do J. i K. G. o zapłatę z tytułu „eksploatacji podstawowej”, tj. z tytułu uczestniczenia w wydatkach z tytułu: materiałów biurowych i prenumerat, materiałów eksploatacyjnych, amortyzacji sprzętu biurowego, usług pocztowych i telekomunikacyjnych, prowizji bankowych, usług transportowych, konserwacji i naprawy sprzętu biurowego, kosztów procesów (w tym zastępstwa procesowego, wpisów, opłat i innych kosztów sądowych), odśnieżania, opłat za wypisy i odpisy z rejestrów dokumentów (w tym KRS, ewidencji gruntów, notarialnych, ksiąg wieczystych), pozostałych opłat, szkoleń i mediów – biuro spółdzielni, usług komputerowych, ubezpieczenia wyposażenia biura, konserwacji instalacji elektrycznej oświetlenia ulic, wynagrodzeń osobowych, wynagrodzeń bezosobowych, odpisów na fundusz świadczeń socjalnych, składek ZUS, ZUS od wynagrodzenia za sprzątnięcie, energii elektrycznej, nadto w wydatkach na podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste oraz w innych wydatkach związanych z administrowaniem, eksploatacją i utrzymaniem działek nr: (...) o powierzchni 10 m<sup>(2)</sup>, 122 o powierzchni 96 m<sup>(2)</sup>, 172 o powierzchni 25 m<sup>(2)</sup>, dla których Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą (...), oraz działek nr (...) o powierzchni 1 210 m<sup>(2)</sup> i nr 16/3 o powierzchni 830 m<sup>(2)</sup>, dla których Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą (...) - w okresie od 1 czerwca 2004 roku do dnia wydania orzeczenia oraz że nie przysługują takie roszczenia na przyszłość; a także ustalono, że w ramach roszczeń o zapłatę z tytułu uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania, nie istnieją roszczenia pozwanej w stosunku do m.in. do J. i K. G. oraz każdorazowych następnym właścicieli nieruchomości do nich obecnie należących, o zapłatę z tytułu uczestniczenia w wydatkach z tytułu: prenumerat, amortyzacji sprzętu biurowego, konserwacji i naprawy sprzętu biurowego, kosztów procesów (w tym zastępstwa procesowego, wpisów, opłat i innych kosztów sądowych), pozostałych opłat, szkoleń i mediów – biuro spółdzielni, ubezpieczenia wyposażenia biura, odpisów na fundusz świadczeń socjalnych, składek ZUS oraz roszczenia o zapłatę z tytułu ochrony mienia świadczonych na podstawie umów zawartych pomiędzy pozwaną: a (...) sp. z o.o. w W. z dnia 1 grudnia 2000 roku, S. C..I.T. sp. z o.o. z siedzibą w W. z dnia 1 lipca 2003 roku oraz pomiędzy pozwaną a B N A M. sp. z o.o. z siedzibą w W. z dnia 1 grudnia 2005 roku lub na podstawie innych umów w okresie od dnia 1 czerwca 2004 roku do dnia wydania orzeczenia i na przyszłość. W końcu ustalono, iż nie istnieją roszczenia Spółdzielni w stosunku do m.in. J. i K. G. o zapłatę z tytułu wpłat na fundusz remontowy w okresie od dnia 1 czerwca 2004 roku do dnia wydania orzeczenia i na przyszłość.

**okoliczność bezsporna, a nadto:** prejudykaty - kopia wyroku z dnia 28 maja 2012 roku w sprawie o sygn. akt XVI C 262/06 wraz z uzasadnieniem – k. 407 - 428, wyrok z dnia 7 maja 2013 roku w sprawie o sygn. akt V Ca 2664/12 wraz z uzasadnieniem – k. 429 – 447v.

W oparciu o wewnętrzne uchwały Spółdzielni obciążała właścicieli domów jednorodzinnych opłatami zaliczkowymi związanymi z utrzymaniem terenów wspólnych tj. opłatą za użytkowanie wieczyste terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania, podatkiem od nieruchomości przeznaczonymi do wspólnego korzystania, kosztami ochrony osiedla oraz kosztami administracji w tym opłatami eksploatacyjnymi (energia, woda), kosztami wynagrodzeń pracowników Spółdzielni oraz funduszami remontowymi.

W reakcji na powyższy wyrok, Spółdzielnia dokonała we własnym zakresie weryfikacji dotychczasowych naliczeń, ustalając jednocześnie nową, zredukowaną wysokość zaliczki na poczet opłat związanych z utrzymaniem

nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania, mającą stanowić uwzględnienie wskazań wynikających z w/w prawomocnego wyroku.

**okoliczność bezsporna**, a nadto prywatne przeliczenie należności – k. 283 – 315.

Spółdzielnia ponosi wydatki na utrzymanie terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania w postaci podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie, kosztów oświetlenia ulic, konserwacji urządzeń energii elektrycznej, odśnieżania, sprzątnięcia, pielęgnacji terenów zielonych, napraw wspólnej infrastruktury, dróg, wjazdów, konserwacji urządzeń na placu zabaw. Zatrudnia pracowników administracji, księgowości oraz dozorców. Zleca firmom zewnętrznym konserwację urządzeń elektrycznych. W przypadku intensywnych opadów śniegu zleca usunięcie i wywiezienie śniegu podmiotom zewnętrznym.

Rzeczywiste koszty utrzymania terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, jakie przypadają na właścicieli domu jednorodzinnego położonego przy ul. (...) w W. wynosiły w okresie od lutego 2008 roku do listopada 2013 roku łącznie, sumę 11 154,50 zł. Wobec braku terminowej zapłaty w/w kosztów w ramach comiesięcznych zaliczkowych opłat, odsetki ustawowe za opóźnienie na dzień 29 listopada 2013 roku wynosiły 3 929,64 zł. Łącznie 15 084,14 zł. Powyższa należność za okres od grudnia 2010 roku do listopada 2013 roku łącznie wynosiła zaś 6 312,24 zł oraz 1 248,49 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie. Łącznie 7 560,73 zł.

**Dowód:** opinia biegłego R. D. – k. 1793 – 1812, ustna opinia uzupełniająca – k. 1880 – 1881.

Wnioskiem z dnia 21 grudnia 2010 roku Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. zawiadzała do ugody jedynie J. G. w sprawie o zapłatę kwoty 13 330,91 zł wynikającej z obowiązku ponoszenia opłat w oparciu o art. 4 ust. 4 usm za okres od lutego 2008 roku do 20 grudnia 2010 roku. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt XVI Co 2889/10. Nie doszło do zawarcia ugody.

**Dowód:** akta XVI Co 1086/10 – k. 1 – 138 i k. 146.

Postanowieniem z dnia 6 lipca 2007 roku tutejszy Sąd w sprawie o sygn. akt XVI Ns 258/05 ustanowił służebność gruntową przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) m.in. na części nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), której użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w W., za wynagrodzeniem w wysokości 69 zł rocznie na rzecz tejże Spółdzielni.

**Okoliczność bezsporna, a nadto** kopia postanowienia – k. 399 – 406.

**Sąd zważył, co następuje:**

**Powództwo okazało się być w większej części zasadne.**

Stan prawny sprawy nie był skomplikowany, został bowiem ukształtowany prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla W. M.w W. z dnia 28 maja 2012 roku w sprawie o sygn. akt XVI C 262/06 oraz następnie po rozpoznaniu apelacji wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 7 maja 2013 roku w sprawie o sygn. akt V Ca 2664/12 i z mocy art. 365 § 1 k.p.c. wiązał Sąd w sprawie niniejszej. Zarówno strona pozwana jak i powodowie byli stronami tamtego sporu. Sentencja orzeczeń jednoznacznie ukształtowała zakres wzajemnych zobowiązań stron od lutego 2008 roku do chwili wyrokowania i na przyszłość (czyli za cały okres objęty żądaniem w sprawie niniejszej). Jedynie na marginesie wyjaśnić przy tym należało, że mając na uwadze fakt, że orzeczenia te stały się prawomocne z dniem 7 maja 2013 roku, zaś strona pozwana domagała się zapłaty za okres do dnia 29 listopada 2013 roku, ewentualnie jedynie okres od 7 maja 2013 roku do 29 listopada 2013 roku, w zakresie rodzaju kosztów które mogły obciążać pozwanych, potencjalnie mógł być przedmiotem ponownej analizy. W tym celu należałoby jednak wykazać, że już po prawomocnym zakończeniu wyroku, doszło do zmiany w stanie faktycznym sprawy w relacji do tej obowiązującej w chwili zamknięcia rozprawy. Brak jakichkolwiek twierdzeń w tym zakresie, nakazywał więc przyjąć

za udowodnione, że kształt wzajemnych zobowiązań stron ustalony w w/w sprawach, wiązał zgodnie z sentencją orzeczeń, także na przyszłość, a zatem przez cały okres objęty żądaniem pozwu.

Tym samym wszelkie zarzuty pozwanych jakoby nie byli oni, co do zasady zobowiązani do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, czy też kwestionujące ponownie możliwość zakwalifikowania danych części osiedla do terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, nie mogły zasługiwać na uwzględnienie a limine.

Rozstrzygnięcie w sprawie niniejszej sprowadzało się więc jedynie do udowodnienia przez stronę powodową ile wyniosły koszty, którymi dopuszczalne było obciążenie pozwanych, wyszczególnione w w/w wyrokach, a nadto wykazanie prawidłowego sposobu ustalenia części tych wydatków, którymi Spółdzielnia mogła obciążyć pozwanych.

W ocenie Sądu Spółdzielnia co do zasady obowiązkowi temu podolała.

Mając na uwadze specyfikę zarzutów podnoszonych przez pozwanych, celowym jest szczegółowe omówienie oceny dowodów jakie Sąd uznał za przydatne dla dokonywania w sprawie ustaleń faktycznych, jednocześnie z ich oceną prawą.

Nawiązując więc do wyżej wyrażonego poglądu co do związania Sądu rozstrzygnięciami prejudykatów co do zakresu terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz rodzaju wydatków związanych z tymi terenami, Sąd pominął wnioski dowodowe stron o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków, stron oraz oględzin nieruchomości, mających te twierdzenia wykazać (k. 1881). Sąd nie uwzględnił także ostatecznie w tezie dowodowej sformułowanej dla biegłego R. D. zobowiązania do dokonania takiej oceny, zobowiązując do kierowania się wskazaniami prejudykatów. Nieprzydatna dla rozstrzygnięcia była więc także przedłożona przez pozwanych przy odpowiedzi na pozew opinia biegłego dotycząca tych kwestii sporządzona na zlecenie Sądu w innej sprawie (k. 343 – 351). Zupełnie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia były także przedłożone przez pozwanych opinie sporządzone w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej (k. 353 – 374) i zawarte w nich rozważania prawne. Te są bowiem zarezerwowane dla Sądu. Z podanych wyżej przyczyn także opinie z innych spraw toczących się przed tym Sędem, o terenach wspólnych na osiedlu (...) (k. 375 – 385 i k. 386 - 398) nie mogły stanowić podstawy dokonywania ustaleń faktycznych w sprawie. W prejudykatkach zakwestionowany został wydatek związany z ochroną osiedla, toteż dalsza dokumentacja w tym zakresie także nie mogła mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia (k. 490 – 538).

Celem wykazania swych twierdzeń, Spółdzielnia dołączyła do pozwu kserokopię informacji o zmianie stawek zaliczek za poszczególne lata z dowodami ich nadania i kopiami uchwał uzasadniających żądane stawki (k. 34 – 97 i k. 316), statuty i regulaminy (k. 98 – 282) oraz prywatną ekspertyzę na temat kosztów Spółdzielni wraz z przeliczeniem należności z uwzględnieniem w/w wyroków, sporządzoną przez K. N. (k. 283 - 315).

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli m.in. o zobowiązanie strony powodowej do złożenia wszelkich dokumentów na które powołuje się strona powodowa w oryginałach w trybie art. 129 k.p.c., a nadto o zobowiązanie do przedstawienia ksiąg rachunkowych w tym w szczególności ewidencji środków trwałych oraz ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów (k. 325), celem wyjaśnienia w szczególności jakie wydatki strona powodowa rozlicza tytułem eksploatacji podstawowej oraz ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego. Dodatkowo pozwani wnosili o zobowiązanie strony powodowej do przedłożenia dokumentów dotyczących wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (w szczególności umowy o ustanowieniu prawa, decyzji w sprawie aktualizacji opłat) wraz z dowodami uiszczenia opłat rocznych. Analogicznie wnieśli o zobowiązanie do dostarczenia dokumentów dotyczących podatku od nieruchomości (k. 325v – 326). Argumentując w tym zakresie wskazano, że w oparciu o prywatną ekspertyzę dołączoną do pozwu nie sposób ustalić jakie były dla niej podstawy, w szczególności wobec braku w oryginałach odpowiednich aktów administracji ustalających wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego lub z tytułu podatku od nieruchomości. Uniemożliwiono oddzielenie kosztów związanych z eksploatacją gruntów przeznaczonych do wspólnego korzystania od pozostałych gruntów Spółdzielni. Jednocześnie zakwestionowano przydatność tej ekspertyzy sporządzonej przez K. N..

W reakcji na powyższe stanowisko strona powodowa podtrzymała wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, który miałby zbadać prawidłowość naliczeń dokonywanych przez Spółdzielnię, a w razie zakwestionowania ich prawidłowości by biegły wskazał jakie były rzeczywiste koszty poniesione przez Spółdzielnię, odniósł koszty eksploatacyjne do poszczególnych „terenów wspólnych” których te koszty dotyczyły, z uwzględnieniem wyroków XVI C 262/06 i V Ca 2664/12 tj. z pominięciem działek ewidencyjnych nr (...) oraz kosztów związanych z ochroną mienia, wpłat na fundusz remontowy, administrowania eksploatacji i utrzymania działek ewidencyjnych nr (...) oraz z uczestniczenia w części pozostałych wydatków wskazanych szczegółowo w w/w wyrokach. Ponowiono też wniosek by opinia została sporządzona w oparciu o dokumenty znajdujące się w siedzibie Spółdzielni. Do pisma dołączono mapę osiedla (k. 490).

Następnie, postanowieniem z dnia 4 listopada 2014 roku, Sąd w poprzednim składzie, dopuścił dowód z opinii biegłego zobowiązując biegłego z jednej strony do dokonania przeliczenia należności zgodnie ze wskazaniem wyroków w sprawach XVI C 262/06 i V Ca 2664/12, z drugiej zaś zobowiązując biegłego do ponownego zbadania czy na nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię znajdują się tereny przeznaczone do wspólnego korzystania i które z wydatków ponoszonych przez Spółdzielnię mają związek z terenami przeznaczonymi do wspólnego korzystania. Jednocześnie Sąd zobowiązał biegłego do oparcia opinii na dokumentach złożonych do akt sprawy oraz znajdujących się w siedzibie Spółdzielni.

Postanowienie to zostało po części zrealizowane przez wyznaczonego biegłego K. N.. Biegły ten nie dokonał bowiem ponownej analizy związku danych działek i wydatków z terenami przeznaczonymi do wspólnego korzystania.

Kolejno, zaś biegły ten został wyłączony od udziału w sprawie, wobec uwzględnienia wniosku w tym przedmiocie zgłoszonego przez pozwanych. Zauważyć bowiem należy, że biegły sporządzając opinię na polecenie Sądu, de facto dokonywał oceny swojej wcześniejszej pracy, wykonanej na podstawie prywatnego zlecenia strony powodowej. To bowiem jego wyliczenia stały się podstawą faktyczną dla konstruowanych przez stronę powodową roszczeń. Wyniki jego pracy zostały zaś przytoczone jako twierdzenia faktyczne, stanowiące podstawę roszczenia. W tych warunkach oczywistym było, że dokonywanie oceny własnej pracy mogło obiektywnie wywoływać uzasadnione wątpliwości co do bezstronności biegłego, a w konsekwencji skutkowało jego wyłączeniem.

Jednocześnie do swojej opinii biegły K. N. dołączył następujące dokumenty: kopia zestawienia powierzchni gruntów przygotowane przez Spółdzielnię (k. 771), kopia zestawienia przychodów z tytułu najmu pomieszczenia dla (...), przygotowane przez Spółdzielnię (k. 772) oraz wydruki elektronicznego programu księgowego (k. 773 – 779).

Po wyłączeniu biegłego K. N. od udziału w sprawie, zarządzeniem z dnia 18 czerwca 2015 roku (k. 793) zobowiązano pełnomocnika pozwanych do wskazania czy sprzeciwia się przeprowadzeniu dowodu z opinii innego biegłego w oparciu o dokumentację znajdującą się w siedzibie Spółdzielni. W reakcji na zobowiązanie pełnomocnik strony pozwanej wskazał, że opinia powinna być sporządzona jedynie w oparciu o dokumentację złożoną do akt sprawy, zaś jej ilość nie jest na tyle istotna by uniemożliwiała to jej przedłożenie, co zresztą strona powodowa już czyniła w innych sprawach.

Podczas rozprawy dnia 20 sierpnia 2015 roku Sąd zobowiązał pełnomocnika strony powodowej do złożenia w oryginałach lub poświadczonych a zgodność z oryginałem odpisach dokumentów w oparciu o które będzie mógł być zostać dopuszczony dowód z opinii biegłego wnioskowany w pozwie, a nadto m.in. dokumentów dołączonych do pozwu, ewidencji środków trwałych i rozliczenia przychodów i kosztów, dokumentów ustalających wysokość opłat za użytkowanie wieczyste i deklaracji na podatek od nieruchomości dotyczących nieruchomości objętej księgą KW (...) wraz z dowodami na ich ponoszenie – w terminie 45 dni pod rygorem skutków z art. 233 § 2 k.p.c.

W reakcji na zobowiązanie, pełnomocnik strony powodowej przy piśmie datowanym na dzień 2 października 2015 roku przedstawił oryginały i kopie zawiadomień o zmianie wysokości opłat wraz z dowodami ich nadania lub zwróconymi kopertami (k. 875 - 885), wydruki z programu księgowego Spółdzielni (k. 888 - 1008), kopie uchwał Spółdzielni, deklaracji na podatek od nieruchomości i decyzji w sprawie opłat za użytkowanie wieczyste ze wskazaniem

że oryginały znajdują się w wyszczególnionych aktach innych spraw sądowych (k. 1009 - 1315) odpis umowy zbycia nieruchomości na rzecz A. R. (k. 1315 – 1323) oraz odpis umowy najmu zawartej z (...) (k. 1324 – 1326).

Zgromadziwszy powyższy materiał dowodowy Sąd zobowiązał pełnomocnika pozwanych do złożenia pisma przygotowawczego w którym odniesie się do przedłożonych dokumentów oraz wskaże, czy będzie wnosił o zapoznanie się z oryginałami dokumentów znajdujących się w innych sprawach wskazanych przez pełnomocnika strony powodowej (k. 1329).

W odpowiedzi na zobowiązanie pełnomocnik pozwanych wniósł m.in. o zobowiązanie strony powodowej do przedstawienia imiennej listy płac na okoliczność m.in. związku zarobków poszczególnych osób zatrudnionych przez stronę powodową z wydatkami na utrzymanie i eksploatację terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania. Jednocześnie wskazał, że nie wnosi o zapoznanie się z oryginałami dokumentów, których kopie zostały złożone przez pełnomocnika strony powodowej przy piśmie z dnia 2 października 2015 roku. Ustosunkowując się do tej dokumentacji przedłożonej w oryginałach jak i w kopiach podniesiono jednak, że dokumenty te nie stanowią dowodu poniesienia wydatków, gdyż nie stanowią dokumentów źródłowych tj. umów, faktur i dowodów zapłaty. Kolejno zakwestionowano, że z przedłożonych dokumentów nie wynika powierzchnia nieruchomości w odniesieniu do której następnie przyjmowane są stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W zakresie kopii dokumentacji dotyczącej opłat za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości podniesiono, że z dokumentów tych nie wynika czy wskazane powierzchnie obejmują jedynie tereny przeznaczone do wspólnego korzystania czy również działki ewidencyjne wyłączone na mocy wyroków XVI C 262/06 i V Ca 2664/12 czy też zajęte przez budynki wielorodzinne. Odnosząc się do dokumentów mających dotyczyć opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości pozwani wskazali, że niezasadne jest dokonywanie naliczeń na ochronę osiedla. Zakwestionowali także wydatki na fundusz wynagrodzeń osobowych i bezosobowych, podnosząc że są to koszty operacyjne Spółdzielni, niezwiązane z terenami przeznaczonymi do wspólnego korzystania. Podnieśli jednocześnie, że Spółdzielnia nigdy nie prowadziła odrębnej ewidencji, jedynie dla nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania, a obecne próby ich określania stanowią jedynie oszacowanie, nieoparte dokumentami źródłowymi. Dokumenty dotyczą zbiorczych zestawień nie określając których nieruchomości dotyczą.

Przerywając w tym miejscu referat w przedmiocie sposobu gromadzenia materiału dowodowego, wyjaśnić należy przyczyny jakie legły u podstaw kolejnych postanowień o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, pierwotnie jedynie w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy (postanowienie z dnia 4 stycznia 2016 roku – k. 1350) a następnie także w oparciu o dokumenty znajdujące się także w siedzibie Spółdzielni (postanowienie z dnia 5 stycznia 2017 roku – k. 1432).

Niekwestionowaną zasadą postępowania dowodowego, jest wynikająca z art. 235 § 1 k.p.c. zasada bezpośredniości przeprowadzania dowodów przed Sądem. Nie jest to jednak zasada bezwzględna. Już w samej treści art. 235 § 1 k.p.c. przewidziano od niej odstępstwa, warunkujące przeprowadzenie dowodu przed Sądem wezwanym, bądź sędzią wyznaczonym. Dalsze odstępstwa przewiduje choćby art. 249 § 1 i 2 k.p.c., w zakresie możliwości posłużenia się wyciągiem z ksiąg przedsiębiorstwa handlowego lub przemysłowego oraz oględziny tych ksiąg przez sędziego wyznaczonego. Jednocześnie w wypadkach wymagających wiedzy specjalnej Sąd może zasięgnąć opinii biegłego sądowego (art. 278 § 1 k.p.c.). Analizując wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w oparciu o dokumentację znajdującą się w siedzibie Spółdzielni, Sąd miał na uwadze także argumentację wyrażoną przez Sąd Najwyższy, w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 lutego 1958 r., (I CR 224/57, (...) 1959, z. 3, s.345) gdzie słusznie stwierdzono, iż badanie przez biegłego dokumentów i ksiąg znajdujących się u jednej ze stron, a niezłożonych do akt sądowych, jest w istocie rzeczy przeprowadzeniem dowodu z tych ksiąg i dokumentów. Przy przeprowadzeniu tego dowodu strony mają prawo uczestniczyć, wobec czego powinny zostać zawiadomione o terminie i miejscu przeprowadzenia dowodu.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt analizowanej sprawy Sąd uznał, że pierwotne postanowienie o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, wydane przez Sąd w poprzednim składzie, było przedwczesne. Mając jednakże na uwadze brak głębszego uzasadnienia dla takiego sposobu przeprowadzenia dowodu, na ówczesnym etapie sprawy, po tym jak

doszło do wyłączenia z udziału w sprawie biegłego K. N., oraz uznaniu sporządzonej przez niego opinii za nieprzydatną do rozstrzygnięcia sprawy, Sąd uznał, że celowym będzie podjęcie próby zgromadzenia niezbędnej dokumentacji w aktach sprawy. W tym celu Sąd zobowiązał stronę powodową do podjęcia aktywności procesowej. Dokumenty uznane przez stronę powodową za właściwe dla umożliwienia biegłemu wydania opinii w sprawie zostały złożone do akt sprawy, przy czym w stosunku do części z nich wskazano, że oryginały znajdują się w aktach innych spraw. Kolejno Sąd umożliwił pozwanym ustosunkowanie się do tej dokumentacji, zobowiązując nadto pełnomocnika strony pozwanej do wskazania czy będzie wnosił o zapoznanie się z oryginałami dokumentów znajdujących się w aktach innych spraw wskazanych przez pełnomocnika strony powodowej. W odpowiedzi na zobowiązanie (k. 1336), pełnomocnik pozwanych wskazał, że nie wnosi o zapoznanie się z oryginałami dokumentów, których kopie zostały załączone przez pełnomocnika strony powodowej, znajdującymi się w aktach innych spraw. Podkreślił jednocześnie, że opinia może być sporządzona jedynie w oparciu o materiał dowodowy już znajdujący się w aktach sprawy niniejszej (w oryginałach **lub kopiach**). W dalszej części pisma wskazano nadto, że złożone wydruki z kartotek są niewystarczające, gdyż tylko dokumenty źródłowe (faktury, umowy, potwierdzenia przelewów) mogą stanowić dowód ponoszenia wydatków na utrzymanie terenów wspólnych. Nie dysponując wiedzą specjalną w zakresie księgowości, mając przy tym na względzie, że w odpowiedzi na pozew pozwani wnosili by zobowiązać stronę powodową właśnie do przedstawienia ksiąg rachunkowych i ewidencji (k. 325), Sąd poddał przedłożone dokumenty pod ocenę biegłego, zobowiązując biegłego do sporządzenia opinii jedynie w oparciu o dokumenty i ich kopie znajdujące się w aktach sprawy.

Jedynie na marginesie należy w tym miejscu jeszcze wyjaśnić, że Sąd zobowiązał biegłego do złożenia opinii zawierającej wyliczenia w oparciu o dwa warianty tj. przy uwzględnieniu treści uchwały 4/2008 zmieniającej sposób naliczania opłat oraz z pominięciem tej uchwały, zważywszy że wówczas równoległe toczyło się postępowanie sądowe w przedmiocie uchylenia tej uchwały, a co więcej, powództwo to zostało przez Sąd I instancji uwzględnione.

Biegły R. P. sporządził opinię główną. Pozwani zgłosili liczne zastrzeżenia do opinii głównej, wobec czego Sąd zamierzał dopuścić dowód z ustnej uzupełniającej opinii biegłego. Biegły usprawiedliwił swoją nieobecność na rozprawie. Niemniej, dokonując ponownej analizy złożonego do akt sprawy materiału dowodowego pod kątem zgłaszanych zarzutów do opinii, Sąd uznał że z uwagi na fakt, że opinia oparta była w części na zestawieniach ewidencyjnych, nie można było jej w pełni zweryfikować i skonfrontować z zarzutami strony pozwanej. Uwzględniając jednocześnie trudności powodowej Spółdzielni w przedstawieniu pełnego kompletu dokumentacji obrazującej finansowe funkcjonowanie Spółdzielni przez okres blisko 6 lat (spółdzielnia przez ten okres wygenerowała znaczną ilość dokumentacji, której załączenie do akt spowodować mogłoby – zgodnie z jej twierdzeniami - całkowitą nieprzejrzystość postępowania dowodowego, a nadto utrudniłoby funkcjonowanie Spółdzielni) mając na względzie okoliczność, iż wobec zgłoszonych zastrzeżeń do opinii biegłego niezbędne będzie dopuszczenie dowodu z kolejnej uzupełniającej opinii biegłego, Sąd uznał więc ostatecznie, iż zaistniały wystarczające argumenty dla zmiany sposobu przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego i kierując się wytycznymi zawartymi w cytowanym wyżej judykacie Sądu Najwyższego, polecił sporządzenie biegłemu opinii uzupełniającej w oparciu o dokumenty zgromadzone także w siedzibie Spółdzielni. Jednocześnie polecono biegłemu przygotowanie opinii przy pominięciu dokonywanych przez pozwanych wpłat w kwotach po 69 zł rocznie z tytułu wynagrodzenia za ustanowioną służebność. Zobowiązano także biegłego do przygotowania zestawienia obejmującego swym zakresem jedynie okres od grudnia 2010 roku do listopada 2013 roku włącznie. Dopuszczenie dowodu z kolejnej uzupełniającej opinii biegłego wynikało także z faktu, że biegły w swej pierwotnej opinii nie dokonał wyliczeń w zakresie żądania odsetkowego. Zaznaczyć przy tym należy, iż Sąd zagwarantował pozwanym możliwość uczestniczenia w dokonywaniu przez biegłego oględzin dokumentacji oraz wyjaśnienia w ten sposób na bieżąco ewentualnych wątpliwości co do klasyfikacji poszczególnych wydatków.

Dopuszczając możliwość przeprowadzenia postępowania dowodowego w ten sposób Sąd miał jednakże na względzie, że nie może się to odbyć z uszczerbkiem dla praw pozwanych do weryfikacji dokumentów mających być przedmiotem orzekania. Tym samym Sąd pozostawił stronie powodową pewną swobodę w możliwości prezentowania materiału dowodowego, umożliwiając zaprezentowanie biegłemu całej dokumentacji źródłowej, bez konieczności przesyłania jej do Sądu. Powyższe założenie oparte było jednakże na współpracy obu stron sporu z biegłym i wyjaśnianiu na miejscu spornych kwestii. Sąd nie powierzył zaś biegłemu uprawnienia do gromadzenia za stronę powodową materiału

dowodowego, a jedynie ocenę zaprezentowanych biegłemu dowodów w siedzibie Spółdzielni, przy obowiązku biegłego zaprezentowania wyników obserwacji wraz z ich analizą Sądowi w formie opinii. Biegły pełnił więc niejako funkcję „oczu Sądu” co w założeniu miało umożliwić usunięcie konieczności gromadzenia w aktach sprawy dowodów dotyczących kwestii niespornych (co mogłoby utrudnić bieżące funkcjonowanie Spółdzielni) przy opracowaniu przy użyciu wiedzy specjalnej kwestii kluczowych dla rozstrzygnięcia, jednakże w taki sposób, by Sąd miał możliwość weryfikacji pracy biegłego i odniesienie się do zarzutów zgłaszanych przez strony do opinii. W tym też celu, w postanowieniu z dnia 5 stycznia 2017 roku (k. 1432 – pkt 2) Sąd polecił biegłemu by pominął objęte żądaniem pozwu wydatki, w przypadku stwierdzenia przez biegłego braków w dokumentacji.

W wykonaniu zobowiązania Sądu biegły dnia 14 lutego 2017 roku sporządził opinię uzupełniającą (k. 1441 – 1455). Opinia ta w zasadzie pokrywała się z opinią pierwotną. Biegły wskazał, że dokonał weryfikacji dokumentów źródłowych „w tym faktury, umowy, potwierdzenia przelewów itp.”, w wyniku czego dokonał korekty rzeczywistych płac funduszu bezosobowego w 2013 roku z kwoty 16 500 zł na 13 500 zł. Nadto biegły „zweryfikował rzeczywiste koszty i wydatki dokonane na funduszu remontowym” wykazując nadpłaty za 2012 i 2013 rok. Biegły, jak stwierdził, dokonał korekty z w/w tytułów na korzyść pozwanych. Do opinii dołączone zostały kopie dokumentów źródłowych związanych z eksploatacją podstawową terenów wspólnych oraz związanych z funduszem remontowym wspólnej infrastruktury tj. faktury VAT i paragony.

Ustosunkowując się do opinii pozwani podnieśli przede wszystkim, że biegły nie zawiadomił ich o terminie oględzin dokumentacji. Zarzucili nadto biegłemu, że nie wskazał na jakiej podstawie przyjął, że okazana mu dokumentacja dotyczy tzw. terenów wspólnych, nie zaś żadnych innych nieruchomości położonych na terenie Spółdzielni. Zaznaczono, że biegły nie wskazał na jakiej podstawie określił wspólną powierzchnię terenów, będących punktem wyjścia do naliczania opłat od 1m<sup>2</sup>. Następnie zarzucono, że biegły nie przedstawił w oparciu o które konkretnie dokumenty źródłowe dokonywał swoich wyliczeń, więc nie sposób ustalić czego dotyczą dokumenty dołączone w kopiach do opinii.

Wobec zgłaszanych zastrzeżeń Sąd dopuścił dowód z ustnej uzupełniającej opinii biegłego. Podczas przesłuchania biegły nie był w stanie potwierdzić czy zawiadomił pozwanych o terminie oględzin dokumentów. Pozwani zaś takiemu zdarzeniu zaprzeczyli.

Wobec faktu, że pozwani zostali pozbawieni możliwości uczestnictwa w oględzinach dokumentów, mając nadto na uwadze nieporadność biegłego w odpowiedziach na pytania pozwanych, Sąd postanowił dopuścić dowód z uzupełniającej pisemnej opinii biegłego, ponawiając oględziny dokumentacji. Jednocześnie Sąd zauważył, że analiza porównawcza obu dotychczas złożonych pisemnych opinii (k. 1358 – 1369 i k. 1441 – 1455) w istocie wykazuje korektę za 2013 rok w funduszu płac bezosobowych. Nie widać jednakże żadnych różnic w naliczeniu za fundusz remontowy wspólnej infrastruktury, na co biegły się wcześniej powoływał. Wobec powyższego Sąd zobowiązał biegłego by w opinii uwzględnił fundusz remontowy – zgodnie z pierwotnym żądaniem pozwu w pełnej wysokości wynikającej z uchwał Spółdzielni (k. 1670v).

Dnia 6 listopada 2017 roku biegły sporządził trzecią opinię pisemną (k. 1688 – 1694) po dokonaniu ponownych oględzin dokumentacji. Opinia ta w części opisowej jest właściwie tożsama z wcześniejszymi opiniami. Biegły uzupełnił ją o dodatkowe rozważania w zakresie funduszu remontowego wspólnej infrastruktury wskazując na „teoretyczną” kwotę do zwrotu za lata 2012 i 2013 (k. 1 690). Dalej w opinii zamieszczono tabele analogiczne do tych z poprzednich opinii, jednakże zawierające częściowo inne dane. Przede wszystkim z opinii zniknęły dane za 2008 rok (k. 1 691). Biegły wskazał, że w tym zakresie Spółdzielnia nie posiada oryginałów dokumentów. Stwierdzenie to pozostaje niespójne z ostatnim zdaniem opinii, gdzie biegły wskazuje, że opierał się jednak na kserokopiach dokumentów (k. 1 694). Kolejno, z niewiadomych przyczyn biegły ograniczył wyliczenia w swojej opinii do miesiąca października 2013 roku, pomimo wyraźnego zobowiązania Sądu, by rozliczenia zamknąć na dzień 29 listopada 2013 roku (w poprzedniej opinii biegły wskazywał w części opisowej, że dane te kończą się na październiku 2013 roku, zaś w tabelach, że te same dane obejmują także listopad 2013 roku – okoliczność ta nie została wyjaśniona). Następnie zaś, zgodnie z poleceniem Sądu, biegły miał uwzględnić opłaty na fundusz remontowy wspólnej infrastruktury w pełnej wysokości, tymczasem

z opisu tabel (k. 1 692) wynika, że wyliczenia są „pomniejszone o fundusz remontowy”, a z analizy porównawczej opinii (k. 1 691 i k. 1 448) wynika, że aktualnie naliczenia za lata 2012 i 2013 powinny być wyższe (skoro Sąd polecił dodatkowo uwzględnić ten fundusz w całości), a kwoty te są takie same. Nadto biegły ponownie uwzględnił w opinii wpłaty pozwanych tytułem wynagrodzenia za ustanowioną służebność drogi koniecznej, pomimo wyraźnego polecenia Sądu, by wpłaty tych nie uwzględniać (postanowienie z dnia 5 stycznia 2017 roku, pkt 3 – k. 1432). Błąd ten rzutuje zaś także na wyliczenie zaległości odsetkowej. Kolejnym postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2018 roku Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej pisemnej opinii biegłego, polecając usunąć wskazane wyżej nieprawidłowości. Jednocześnie Sąd zobowiązał pełnomocnika strony powodowej do zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni oryginałów dokumentów w oparciu o której kserokopie biegły sporządzał opinię w sprawie, ewentualnie do usprawiedliwienia przyczyn braku możliwości dochowania terminu na realizację. W odpowiedzi na zobowiązanie strona powodowa wskazała, że podejmuje działania zmierzające do odzyskania oryginałów dokumentów, lecz jest to znacznie utrudnione. Ponowiła wniosek by jako podstawę dla opiniowania przez biegłego przyjąć informacje zawarte w programach księgowych i finansowych używanych przez Spółdzielnię do ewidencji kosztów i obsługi księgowej.

W kolejnej opinii uzupełniającej biegły nadal w części opisowej wskazuje, że wyliczenia kończą się na październiku 2013 roku, choć w tabelach wskazano że jest to jednak listopad 2013 roku. Biegły w dalszym ciągu, wbrew wielokrotnie wyrażonemu poleceniu Sądu, uwzględnił także wpłaty dokonywane przez pozwanych z tytułu służebności drogi koniecznej. Wreszcie, dokonuje zmian wartości w tabeli dotyczącej funduszu remontowego infrastruktury wspólnej, choć bez jakiegokolwiek uzasadnienia.

Obie strony zgłosiły zastrzeżenia do opinii. Strona powodowa wniosła zaś o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Uznając opinię biegłego R. P. za nieprzydatną do rozstrzygnięcia w sprawie, zaś dalszą współpracę z biegłym za nierokującą rozwiązania postawionego przed biegłym problemu, Sąd dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego – R. D., zobowiązując do sporządzenia opinii w oparciu o dokumentację zgromadzoną w aktach sprawy oraz w siedzibie Spółdzielni, w tym w oparciu o dokumentację analityczno - księgową zgromadzoną w programach księgowych używanych przez Spółdzielnię, przy jej zweryfikowaniu z dokumentacją źródłową znajdującą się w siedzibie Spółdzielni (w oryginałach i kopiach). Zobowiązano biegłego do pominięcia kosztów związanych z wynagrodzeniem z tytułu służebności drogi koniecznej, do wyliczenia należności odsetkowej oraz dodatkowego wyliczenia za okres od grudnia 2010 roku do listopada 2013 roku. Polecono również biegłemu powiadomienie pełnomocników stron o terminie oględzin dokumentów.

Odnosząc się do wniosków pozwanych dotyczących przedłożenia do akt oryginałów dokumentów tj. faktur, umów, potwierdzeń zapłaty itd., dokumenty te nie zostały ostatecznie złożone do akt sprawy. Spółdzielnia tłumaczyła powyższą okoliczność z jednej strony obszernością dokumentacji, z drugiej zaś tym, że oryginały dokumentów zostały poskładane do różnych spraw toczących się przed tutejszym Sądem i Spółdzielnia nie ma możliwości ich ponownie przedłożyć. W tym kontekście zwrócić należało jednakże uwagę, że do akt sprawy przedłożono dokumentację analityczną Spółdzielni tj. wydruki ksiąg rachunkowych, o co w pierwszej kolejności wnioskowali pozwani. Dokumentacja ta została zweryfikowana przez biegłego sądowego z potwierdzeniami zapłaty oraz kserokopiami dokumentów wskazanych powyżej. Biegły potwierdził spójność przedłożonej dokumentacji. Tym samym, choć w istocie, strona powodowa zamiast oryginałów faktur, umów itp. przedstawiła jedynie ich kopie, to w powiązaniu z całościową analizą ksiąg rachunkowych Spółdzielni oraz potwierdzeń zapłaty, analizowanych przez biegłego, Sąd oparł swoje ustalenia faktyczne na w/w wskazaniach ewidencji, sprawdzonych przez biegłego sądowego, uznając to za wystarczająco wiarygodny materiał dowodowy.

W złożonej opinii pisemnej po jej uzupełnieniach, biegły R. D. w sposób wyczerpujący jasny i logiczny, kierując się ścisłymi wytycznymi Sądu, dokonał weryfikacji dochodzonych od pozwanych opłat, uzasadniając rzeczowo przyjętą metodologię pracy. Sąd uznał wskazania wynikające z opinii za pełnowartościowy materiał dowodowy i oparł o nią ustalenia faktyczne sprawy. Bazując na swojej wiedzy specjalnej i doświadczeniu zawodowym biegły, pod kierownictwem Sądu, dokonał selekcji wydatków ponoszonych przez Spółdzielnię, kierując się

zakreślonymi przez Sąd w odwołaniu do wyroków w sprawach XVI C 262/06 i V Ca 2664/12 kryteriami obszaru nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz rodzaju kosztów, które mogą być uznane za związane z nieruchomościami przeznaczonymi do wspólnego korzystania.

Strona powodowa zgłosiła zastrzeżenia do tej opinii jedynie w zakresie w jakim biegły dokonał drugich wyliczeń, zgodnie z poleceniem Sądu, ograniczając zakres należności do okresu od grudnia 2010 roku do listopada 2013 roku. Nie był to więc w istocie zarzut skierowany do prawidłowości sporządzenia opinii, a polemika z poleceniem i oceną prawną Sądu, o czym w dalszej części uzasadnienia. Strona pozwana zgłosiła zaś szereg precyzyjnych zastrzeżeń do opinii biegłego (k. 1847 -1849), na które jednakże biegły w sposób pełny i precyzyjny odpowiedział w ustnej opinii uzupełniającej (k. 1880 – 1881). Biegły zasadnie zaliczył do kosztów utrzymania terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania koszty utrzymania terenów zielonych. Potwierdził i wyjaśnił, że wszystkie uwzględnione przez niego pozycje, mają swoje uzasadnienie w prejudykatach i pod tym kątem wydatki były weryfikowane. Zdaniem Sądu biegły słusznie uwzględniał wydatki związane z odśnieżaniem terenu oraz pielęgnacją zieleni w całości, prawidłowo zakładając, że mało prawdopodobne jest by ktokolwiek odśnieżał tereny czy pielęgnował rośliny na działkach ewidencyjnych, które na mocy prejudykatów zostały wyłączone z zakresu terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania, skoro tereny te położone były poza osiedlem i były niezagospodarowane.

Kolejne zastrzeżenia zgłoszone przez pozwanych do opinii biegłego, stanowiły powielenie dotychczasowej argumentacji, do której Sąd już wcześniej się odniósł.

W tym miejscu odnieść należy się do jeszcze jednej kwestii poruszonej przez biegłego w opinii. Biegły R. D. przyjął w zakresie pozycji fundusz remontowy wartość wynikającą z rzeczywistych wydatków z tego funduszu w okresie objętym pozwem. Tymczasem we wcześniejszych poleceniach wskazanych w tezach dowodowych Sąd zobowiązywał biegłego R. P. do uwzględnienia w tym zakresie wydatków wynikających z planowanych w uchwałach Spółdzielni wartości, nie zaś jedynie z rzeczywistych wydatków. Kwestia rozliczania zaliczek na fundusz remontowy, w sprawach takich jak przedmiotowa, jest kontrowersyjna. Z jednej strony, co do zasady powinno się ponosić zaliczki na ten fundusz w ustalonej w uchwałach wysokości. Z drugiej jednakże, gdy tak jak w sprawie niniejszej, wykazane zostanie, że co do zasady naliczenia opłat związanych z utrzymaniem terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania było istotnie wadliwe, należy rozliczyć te wydatki zgodnie z ich rzeczywiste poniesionymi wartościami. Indywidualnie należy zaś zawsze podejść do kwestii zaliczek na fundusze remontowe, gdyż ich istotą jest gromadzenie kapitału na przyszłe planowane i nieplanowane wydatki remontowe. Korygowanie więc tych płatności jedynie do rzeczywistych kosztów spowodowałoby, że Spółdzielnia w ogóle nie dysponowałaby funduszem remontowym, a w konsekwencji nie miałaby środków na żadne remonty, tak planowane jak i nagłe, co byłoby sytuacją niedopuszczalną. W ocenie Sądu, nawet więc w wypadku stwierdzenia, że z uwagi na skalę uchybień, niezbędne jest odejście od zasady rozliczeń zaliczkowych na rzecz rozliczeń wydatków rzeczywistych, w stosunku do funduszy remontowych, nadal powinny obowiązywać opłaty zaliczkowe, chyba że wykazane w sprawie zostanie, że planowane zaliczki na fundusz remontowy są oderwane od zasad racjonalnego gospodarowania tj. istotnie zawyżone. Możliwe są zatem, w zależności od sytuacji, trzy sposoby rozliczenia wpłat na fundusz remontowy, w wartościach rzeczywistych wydatków, w wartościach zaliczkowych wynikających z uchwał oraz w wartościach pośrednich, zamiarkowanych przez Sąd np. 150% wartości wydatków rzeczywistych (Sąd z urzędu posiada wiedzę z innych spraw, w tym z udziałem tej samej powodowej Spółdzielni, o propozycjach biegłego co do takiego właśnie rozliczenia tych funduszy). W sprawie niniejszej, takich twierdzeń, co do zawyżonego prognozowania funduszu remontowego, pozwani nie zgłosili, toteż na wcześniejszym etapie postępowania Sąd polecił biegłemu R. P. uwzględnienie tych zaliczek w pełnych wartościach. Kolejny biegły R. D., któremu w tezie dowodowej takiego obowiązku nie nakreślono, przyjął jednakże wydatki na fundusz remontowy jedynie w rzeczywiste poniesionych wartościach. Mając więc finalnie na uwadze, że strona powodowa takiemu założeniu nie zaoponowała (nie zgłoszono na tym tle zastrzeżeń do opinii biegłego, akceptując w całości wnioski biegłego co do wyliczenia za cały okres objęty pozwem), Sąd uznał iż dopuszczalne było przyjęcie koncepcji rozliczenia tych kosztów po wydatkach rzeczywistych, zwłaszcza że takie rozstrzygnięcie było korzystniejsze dla pozwanych.

Przechodząc do analizy ustalonego stanu faktycznego oraz ustosunkowując się do pozostałych, materialnoprawnych zarzutów pozwanych powtórzyć należy kluczową kwestię, iż Sąd pozostaje związany w sprawie niniejszej prejudycatami, w tym wyrażoną w nich oceną prawną obowiązków pozwanych wobec Spółdzielni.

Skrótowo przypomnieć więc należy, że pozwani nie będąc członkami Spółdzielni, są właścicielami domu jednorodzinnego (segmentu) i użytkownikami wieczystymi gruntu, na którym jest posadowiony ten budynek mieszkalny.

Żądanie strony powodowej znajduje oparcie w art. 4 ust. 4 u.s.m., zgodnie z którym właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni 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. Obowiązek ten wynika z mocy prawa i nie jest konieczne zawieranie przez właścicieli domów jednorodzinnych żadnych umów ze spółdzielnią regulujących zakres czy zasady ponoszenia tychże kosztów przez właścicieli lokali. Wskazać należy, że w ustawie tej nie zamieszczono stosownych, odnoszących się do omawianej kwestii, przepisów intertemporalnych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 2 grudnia 2005 roku (sygn. akt II CK 255/05, OSNC z 2006 roku, Nr 9, poz. 154) oznacza to, że w odniesieniu do przepisów regulujących funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych przyjęto zasadę bezpośredniego działania nowej ustawy. Tym samym Sąd uznał, iż działając zgodnie z dyspozycją art. 316 § 1 k.p.c., powinien rozstrzygnąć sprawę opierając się na przepisach prawa materialnego obowiązujących w chwili wyrokowania, a więc na przepisach ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Dlatego, mimo wydzielenia nieruchomości powodów przed wejściem w życie tej ustawy, ma ona zastosowanie do ich obecnej sytuacji.

Artykuł 4 ust. 4 u.s.m. nie określa szczegółowo zasad udziału właścicieli niebędących członkami spółdzielni w ponoszeniu wydatków, stanowiąc jedynie, że obowiązek ten jest wykonywany przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. W rozumieniu art. 2 ust. 3 powoływanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, domami jednorodzinnymi są domy mieszkalne, jak również samodzielne części domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczone przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i stosuje się do nich przepisy ustawy dotyczące lokali.

Nieruchomość pozwanych jest odrębną nieruchomością gruntową, a zatem zachowuje pewną odrębność funkcjonalną, przylega jednak ściśle do nieruchomości strony powodowej i jest z nią związana poprzez infrastrukturę w postaci ulic wewnętrznych, chodników, wjazdu, oświetlenia i innych urządzeń. W toku postępowania ustalono, że nieruchomość pozwanych tworzy z nieruchomością Spółdzielni zorganizowany układ w postaci osiedla mieszkaniowego, w skład którego wchodzi grunty przeznaczone do wspólnego korzystania, bowiem urządzono na nich ulice, chodniki, nieoznakowane miejsca parkingowe, tereny zielone. Miejsca te są wyposażone w oświetlenie, wjazd główny, bramę pożarową, wejścia dla pieszych. Ponadto na gruntach oddanych powodce w użytkowanie wieczyste w okresie objętym pozwem znajdowała przepompownia ścieków i stacja trafo.

Pojęcie „przeznaczenia do wspólnego korzystania” nie może być rozumiane jako oznaczające w każdym przypadku możliwość nieograniczonego wstępu na daną nieruchomość przez każdego mieszkańca osiedla, lecz obejmuje również sytuacje przeznaczenia danej nieruchomości przez spółdzielnię na takie cele, które choćby z ich charakteru wynikało faktyczne wyłączenie dostępu do nieruchomości osobom niepowołanym, ostatecznie służą zapewnieniu możliwości korzystania przez nich z pozostałych terenów wspólnych. Dotyczy to w szczególności działek, na których znajdują się stacja trafo czy przepompownia ścieków. (...), których dotyczy ustanowiony w art. 4 ust. 4 ustawy obowiązek to co do zasady wszystkie nieruchomości znajdujące się na danym osiedlu, które stanowią mienie spółdzielni i nie są przeznaczone do wyłącznego korzystania przez poszczególnych mieszkańców osiedla, bądź przez oznaczone osoby trzecie, które korzystają z nich na zasadzie wyłączności na mocy indywidualnych umów zawartych ze spółdzielnią, jako posiadacze zależni. Przyjąć należy, że wszelkie pozostałe nieruchomości znajdujące się na osiedlu i stanowiące mienie Spółdzielni, są przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców osiedla. Należy zdecydowanie podkreślić, że nie wyłącza obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania tych terenów fakt, że z niektórych spośród tych terenów pozwani, podobnie jak inni mieszkańcy domów jednorodzinnych na osiedlu, faktycznie nie

korzystają. Dla ustalenia zakresu terenów wspólnych wystarczy bowiem ustalenie samej potencjalnej możliwości korzystania z określonych terenów stanowiących mienie spółdzielni i położonych na osiedlu przez wszystkich mieszkańców osiedla, a także zagospodarowanie ich w ten sposób, by służyły wszystkim mieszkańcom. Bez znaczenia dla oceny zasadności powodztwa pozostają więc w szczególności takie okoliczności, jak ta, że część tych terenów znajduje się poza kompleksem domów jednorodzinnych, jak pasy zieleni w otoczeniu znajdujących się na osiedlu budynków wielorodzinnych. Nie może mieć również znaczenia fakt, że z terenów tych i infrastruktury osiedla korzystają osoby spoza grona mieszkańców, bowiem istotne znaczenie ma fakt przeznaczenia nieruchomości a nie faktyczny sposób korzystania z niej.

Przechodząc do kwestii wysokości opłat obciążających pozwanych i ich kategorii wskazać należy, że zasady udziału właścicieli domów jednorodzinnych w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w osiedlu, określa statut powodowej Spółdzielni. Statut ten uległ zmianie od 1 stycznia 2009. Na podstawie uchwały nr 4/2008 z 25 czerwca 2008 w § 26 ust. 3 statutu przewidziano, że członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na zasadach określonych w Regulaminie opłat. Wprowadzono Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali usytuowanych na terenie osiedla jako integralną część statutu.

Podstawą ustalania opłat dla użytkowników lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia Regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Podwyższenie opłat zależnych od Spółdzielni za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy (§ 1 ust. 3). Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem dostawy wody i odprowadzania ścieków, których sposób rozliczenia określono w § 5 Regulaminu (§ 1 ust. 4). Różnica między faktycznymi kosztami, a przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi tej nieruchomości w roku następnym (§ 1 ust. 5). Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla lokali są: a) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (dalej zwanej także m<sup>2</sup> p.u.l.) dla: eksploatacji podstawowej, remontów, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie oraz centralnego ogrzewania; b) osoba zamieszkująca w lokalu dla: wywozu śmieci, zużycia wody i odprowadzania ścieków; c) lokalowe urządzenie pomiarowe; d) m<sup>3</sup>; e) lokal (§ 1 ust. 6). Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w budynkach wyposażonych w wodomierze następuje w oparciu o zasady określone w § 5 (§ 1 ust. 7). Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w niniejszym regulaminie (§ 1 ust. 10). Celem uniknięcia wszelkich wątpliwości potwierdza się, że koszty eksploatacji i utrzymania obciążające poszczególne grupy użytkowników lokali w Osiedlu, określone w § 26 ust. 1-4 Statutu, naliczane są wyłącznie w odniesieniu do kategorii nieruchomości, w których kosztach utrzymania i eksploatacji, dana grupa użytkowników lokali w Osiedlu zobowiązana jest partycypować (§ 1 ust. 11). W Regulaminie przyjęto następujące zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości, wyszczególnionych w § 26 ust. 1-4 Statutu Spółdzielni, rozliczane są proporcjonalnie do m<sup>2</sup> p.u.l. i obejmują w szczególności:

a) utrzymanie czystości i porządku nieruchomości,

b) utrzymanie i eksploatację infrastruktury służącej do korzystania (eksploatacji) z nieruchomości (np. urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i sieci technicznego uzbrojenia terenu związanych z funkcjonowaniem poszczególnych budynków lub Osiedla, które nie stanowią – na zasadzie art. 49 k.c. – części składowej przedsiębiorstwa lub zakładu; bramy wjazdowej ze szlabanem; urządzeń na placu zabaw etc.),

- c) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz zasilania urządzeń technicznych.
- d) koszty związane z odczytami wskazań wodomierzy.
- e) ubezpieczenie nieruchomości oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami.
- f) prace konserwacyjne w odniesieniu do nieruchomości, bądź urządzeń technicznych, o których mowa w punkcie b) powyżej, wykonywane systemem własnym i zleconym,
- g) udział w kosztach zarządzania i administrowania nieruchomościami, a w tym w kosztach wynagrodzenia Zarządu oraz pracowników administracji Spółdzielni,
- h) inne koszty, które nie są zaliczane do pozycji od a) – g) związane z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości, określone w uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni (§ 2).

Obciążenia poszczególnych lokali opłatami na fundusz remontowy nieruchomości są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Stawki opłat mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia (§ 3). Wielkość zużycia wody (zimnej i zimnej podlegającej podgrzaniu) i odprowadzania ścieków ustalana jest według wskazania wodomierza głównego lub sumy wskazań wodomierzy głównych (§ 4 ust. 1). W lokalach wyposażonych w wodomierze, podstawą rozliczeń kosztów zużycia zimnej wody i wody zimnej podlegającej podgrzaniu, a także kosztów odprowadzania ścieków są wskazania tych wodomierzy z uwzględnieniem różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych (§ 5 ust. 1). Rozliczenie następuje po upływie okresu rozliczeniowego, za który przyjmuje się okres od stycznia do czerwca i od lipca do grudnia (§ 5 ust. 7). W przypadku gdy lokal nie posiada wodomierzy lub ich prawidłowy odczyt jest niemożliwy (np. użytkownik uniemożliwił odczyt, montaż, legalizację, wymianę, lub uszkodził licznik bądź plomby wodomierza), lokal traktuje się jako nieopomiarowany, stosując do naliczenia zaliczki opłat za wodę średnią zużycia w budynku lub sekcji w poprzednim okresie rozliczeniowym, zgodnie z wzorami wskazanymi w § 5 ust. 3 (§ 5 ust. 9). Koszt wody przeznaczonej na podlewanie terenów zielonych wspólnie użytkowanych (np. trawników) oraz koszt wody zużytej w lokalu administracji osiedla obciążają koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami pokrywanej przez wszystkich użytkowników lokali (§ 5 ust. 14). Koszty podatku od nieruchomości obliczane na podstawie Uchwały Rady (...) W. obejmujące:

- a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
- b) podatek od lokali mieszkalnych i pozostałych części budynków,,
- c) podatek od lokali użytkowych.

są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1, poz. a) i b) dokonuje się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> p.u.l. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 1, poz. a) dokonuje się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> p.u.l, a poz. c) rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu. Podatek dotyczący nieruchomości które są mieniem Spółdzielni, a są przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali w Osiedlu obciąża koszty eksploatacji wszystkich użytkowników lokali w Osiedlu (§ 8 ust. 1-3, 6). Opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowych obliczane będą na podstawie decyzji Prezydenta (...) W. i ewidencjonowane oraz rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntu dokonuje się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> p.u.l. Opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości, które są mieniem Spółdzielni,

a przeznaczone są do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali w Osiedlu, obciążają koszty eksploatacji wszystkich użytkowników lokali w Osiedlu (§ 9 ust. 1-2, 5). Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty będące sumą pozycji kalkulacyjnych. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni wnoszą miesięczne opłaty na fundusz remontowy w terminach i w sposób obowiązujący członków Spółdzielni (§ 10 ust. 1, 4).

Sąd Rejonowy jest związany, znanym stronom, prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w W.wydanego dnia 4 stycznia 2017 w sprawie VI ACa 1553/15, którym ostatecznie żądanie stwierdzenia niezgodności z prawem uchwały nr 4/2008 zostało oddalone w zakresie mającym znaczenie w niniejszej sprawie. Regulamin wprowadzony uchwałą nr 4/2008 (przyjmujący jako podstawę naliczania należności jednostki 1m<sup>2</sup> p.u.l. zamiast jak to miało miejsce dotychczas 1 lokalu) jest zatem podstawą dokonywania rozliczeń kosztów utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla.

Za okres przed 1 stycznia 2009 roku wyliczeń należało dokonywać zgodnie z poprzednim brzmieniem Statutu i Regulaminu.

W tym miejscu wyjaśnić należy, co już wcześniej sygnalizowano na przykładzie funduszu remontowego wspólnej infrastruktury, iż opłaty eksploatacyjne za korzystanie z lokalu ustalane przez Spółdzielnię powinny być celowe i tak skalkulowane, by odpowiadały rzeczywistym kosztom. Sąd w składzie niniejszym podziela pogląd, że członek spółdzielni (odpowiednio osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje prawo do domu jednorodzinnego) może na drodze sądowej, w sprawie wytoczonej przeciwko niemu przez spółdzielnię o świadczenie, którego obowiązek spełnienia wynika z uchwały rady nadzorczej, kwestionować istnienie tego obowiązku, nawet jeżeli nie zaskarżył uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ani przed sądem. Zatem, w sprawie wytoczonej przez spółdzielnię osoba taka może – w drodze zarzutu – kwestionować uchwałę rady nadzorczej spółdzielni. „Jeżeli uchwała (...) nakłada na członka określony obowiązek, członek może zarzucać brak faktycznej i prawnej podstawy do nałożenia tego obowiązku, a także jego rozmiar” (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06, OSNC nr 12 z 2007 r., poz. 180). W takim wypadku ciężar dowodu, że opłaty zostały ustalone zgodnie z obowiązującymi normami, spoczywa na spółdzielni mieszkaniowej (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r., IV CK 215/04, LEX nr 284219 i tam cyt. orzecznictwo).

Konieczne jest nadto wyjaśnienie, że członek spółdzielni (odpowiednio osoba o której mowa w art. 4 ust. 4 u.s.m.) może kwestionować wysokość obciążających go opłat z różnych przyczyn. Po pierwsze, może np. wskazywać na sprzeczność określających te opłaty aktów wewnątrzspółdzielczych z prawem lub zasadami współżycia społecznego, co czyniłoby je bezwzględnie nieważnymi (art. 58 § 1 k.c.), a co za tym idzie – nieskutecznymi. Po drugie, może zarzucać niezasadność np. ekonomiczną, czy też niecelowość obciążenia go opłatami w konkretnej wysokości. Po trzecie, może również podnosić, iż na podstawie prawidłowych aktów wewnątrzspółdzielczych spółdzielnia obciąża go opłatami w wadliwie ustalonej (błędnie naliczonej) wysokości.

Rzecz jednak w tym, że sąd rozpoznający powództwo spółdzielni o zasądzenie opłat, bada zasadność obciążenia takiej osoby opłatami w konkretnej wysokości, w zasadzie, tylko w zakresie podniesionych przez stronę pozwaną zarzutów. Jeżeli zatem osoba obciążona opłatami podnosi konkretne zarzuty, wskazujące jej zdaniem na wadliwą wysokość dochodzonych opłat, to na powodowej Spółdzielni spoczywa ciężar dowodu, że – wbrew podniesionym zarzutom – opłaty zostały ustalone i naliczone zgodnie z obowiązującymi normami (por. wyrok sądu Okresowego dla W. – P. w W. z dnia 28 listopada 2013 r., IV Ca 1649/12, LEX nr 1883592).

Jak wynika z akt sprawy, kalkulacje zaliczkowe Spółdzielni okazały się tu być chybione, co przyznała de facto sama Spółdzielnia, domagając się zapłaty w sprawie niniejszej nie kwot wynikających z uchwalonych wcześniej zaliczek, a jedynie kwot wynikających z wykonanego we własnym zakresie przeliczenia należności zgodnie z prejudykatami.

Zgodnie z prejudykatami, Sąd uznał, że uzasadnione jest co do zasady żądanie uczestniczenia przez pozwanych w kosztach związanych z ponoszeniem podatku od nieruchomości za tereny przeznaczone do wspólnego korzystania

przez mieszkańców osiedla. Ciężar podatkowy jest jednym z niezbędnych kosztów eksploatacji gruntu. Podobnie należy ocenić żądanie uczestniczenia w kosztach poniesionych przez powodową Spółdzielnię z tytułu uiszczania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów. Grunt będący przedmiotem niniejszego postępowania nie jest gruntem publicznym, a ulice wewnątrz osiedla nie mają statusu dróg publicznych. Zaliczenie drogi do kategorii dróg publicznych musi wynikać z uchwały rady gminy. Ulice te nie znajdują się również w ciągu dróg publicznych, bowiem nie łączą innych dróg publicznych. Z osiedla jest jeden wyjazd zapewniający dostęp do drogi publicznej – ulicy (...). Skoro grunt pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, co wynika z treści księgi wieczystej, opłata z tego tytułu stanowi koszt obciążający wszystkich właścicieli lokali usytuowanych w osiedlu.

Co do zasady kosztem związanym z utrzymaniem infrastruktury na gruncie stanowiącym mienie spółdzielni są również koszty konserwacji węzła CO, jak również zaliczkowe opłaty na fundusz remontowy wspólnej infrastruktury oraz opłaty na fundusz remontowy węzła CO (w wysokości rzeczywistych kosztów). Koszty konserwacji i remontów infrastruktury, podobnie jak podlewania zieleni, sprzątnięcia, odśnieżania ulic, chodników, placów, wymiany i konserwacji oświetlenia, energii elektrycznej zużytej na oświetlenie ulic, wody zużytej na cele gospodarcze związane ze wspólną infrastrukturą stanowią koszty utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do korzystania przez wszystkich mieszkańców osiedla.

Wchodzą w te kategorie też koszty wynagrodzeń osobowych i bezosobowych.

W ocenie Sądu słusznie Spółdzielnia obciążając pozwanych kosztami wynagrodzenia dozorców dokonała rozdzielenia na budynki wielorodzinne i pozostałe nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania. W wypadku pracy akurat dozorców możliwe jest bowiem ściśle wyodrębnienie zakresu zadań w związku z nieruchomością wielorodzinną oraz w związku z terenami otwartymi. Rozróżnienia takiego nie można jednakże ściśle określić w stosunku do zadań administracji. Zauważyć bowiem należy, że zasadniczą część zadań Spółdzielni w związku z utrzymaniem terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania jest właśnie związana z administrowaniem nimi tj. zapewnieniem i zorganizowaniem prac dozorców, firm zewnętrznych, planowaniem remontów i pilnowaniem okresowych przeglądów, usuwaniem awarii, a w związku z tym przygotowaniem niezbędnej dokumentacji, sporządzaniem planów finansowych i dzieleniem wydatków w nich przewidzianych na wszystkie osoby zobowiązane do ponoszenia opłat. Tymi zadaniami zajmowali się właśnie dyrektor, księgowy czy administrator. Ich zadania w związku z utrzymywaniem terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania polegały także na kontaktach z pozwanymi i wylizaniem należnych od nich opłat. Administracja Spółdzielni odpowiedzialna była także za obsługę dostaw wody do poszczególnych segmentów, a z drugiej strony do domów wielorodzinnych, jak i wody i prądu do terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania i odprowadzania z nich odpadów. W sytuacji, w której nie było możliwe ściśle rozgraniczenie czasu pracy na realizację zadań związanych z funkcjonowaniem całego osiedla od zadań związanych jedynie z członkostwem w Spółdzielni, czy z domami wielorodzinnymi, zasadnie biegły uwzględnił w opinii całość wynagrodzeń administracji Spółdzielni, ustalanych zgodnie z wewnętrznymi regulacjami (niezakwestionowanymi w drodze kontroli generalnej). W tym kontekście Sąd miał także na uwadze, że cała powyższa sieć przenikających się zadań, ostatecznie ulegała wykrystalizowaniu na etapie kontaktów i dokonywania ustaleń z każdym z poszczególnych lokali/segmentów wchodzących w skład osiedla. W istocie więc niezależnie od kwestii, czy chodziło tu o członka Spółdzielni, czy też o osobę niebędącą członkiem, a jedynie właścicielem nieruchomości położonej w obrębie osiedla, czynności podejmowane przez administrację były jednakowe – polegały na przyporządkowaniu określonych opłat, określonym kluczem do określonego lokalu/segmentu. Nie stanowiło więc, w ocenie Sądu, naruszenia zasad prawidłowego administrowania zrównanie wysokości opłat nakładanych na właścicieli wszystkich lokali/segmentów położonych na terenie Spółdzielni, związanych z wynagrodzeniami osobowymi administracji.

W ocenie sądu, nieuzasadnione jest obciążanie pozwanych kosztami ochrony mienia spółdzielni. Powódka nie wykazała konieczności zlecenia usług dodatkowej ochrony swojego mienia ani zainstalowania szlabanu przy wjeździe do osiedla czy monitoringu.

W ocenie sądu, brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla obciążania właścicieli domów jednorodzinnych, niebędących członkami Spółdzielni, kosztami funkcjonowania samej spółdzielni takimi jak: prenumeraty, konserwacja i naprawa sprzętu biurowego, koszty advokackie i sądowe, pozostałe opłaty, media biuro spółdzielni, ubezpieczenie wyposażenia biura, odpis na fundusz świadczeń socjalnych. Wydatki te powinni ponosić jedynie członkowie tej Spółdzielni.

Zauważyć w tym miejscu jeszcze należy, że Spółdzielnia w okresie objętym żądaniem pozwu, dokonywała księgowania wydatków bez ich rozbicia na poszczególne działki ewidencyjne. Nie mniej, nie było to działanie sprzeczne z prawem, jako że zgodnie z treścią art. 4 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m. od spółdzielni wymagane jest prowadzenie odrębnej ewidencji dla każdej nieruchomości, nie zaś działki ewidencyjnej. Zakres nieruchomości wyznacza zaś jej wpis w jednej księdze wieczystej. Tym samym dla ustalenia wysokości należności niezbędne było odpowiednie zakwalifikowanie ponoszonych przez Spółdzielnię wydatków jako związanych z terenami przeznaczonymi do wspólnego korzystania i z nimi nie związanych, co w niniejszej sprawie nastąpiło.

Powyższymi wytycznymi wynikającymi z prejudykatów kierował się biegły R. D. ustalając wysokość zadłużenia pozwanych.

Sąd dokonał zatem weryfikacji żądań strony powodowej, określonych jako suma miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem terenów osiedla przeznaczonych do wspólnego korzystania wraz ze skapitalizowaną należnością odsetkową. Ustalając rzeczywistą wysokość tych kosztów, po stwierdzeniu, iż kalkulacja zaliczkowa była w sposób istotny nieprawidłowa, Sąd przyjął więc za biegłym, że przy prawidłowym wyliczeniu zakresu w/w kwot obciążających pozwanych powinni oni co do zasady płacić w 2008 roku po 108,47 zł miesięcznie, w 2009 roku po 157,40 zł miesięcznie, w 2010 roku po 172,94 zł miesięcznie (w tym w liczonym odrębnie samym grudniu 2010 roku 206,52 zł), w 2011 roku 174,58 zł miesięcznie, w 2012 roku 175,72 zł miesięcznie i w 2013 roku 172,92 zł miesięcznie. Pozwani tymczasem nie dokonywali żadnych wpłat.

Łączna wartość zaległości za objęty sporem okres wyniosła 11 154,50 zł.

Odnosząc się w tym miejscu do pozostałych zarzutów pozwanych wskazać należy, że Spółdzielnia prawidłowo zawiadamiała pozwanych o zmianach wysokości zaliczek, zgodnie z art. 4 ust. 7 u.s.m. (k. 877 – 885). Pisma te zawierają uzasadnienia przyjętych stawek. Fakt, że pozwani ich nie odbierali przesyłek lub wprost odmawiali przyjęcia, nie ma znaczenia dla skuteczności dokonywanych doręczeń. Kwestia ta nie miała przy tym istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro podstawą naliczeń nie były ostatecznie wartości wynikające z zaliczek, a rzeczywiste koszty poniesione przez Spółdzielnię.

Niezasadny był także zarzut pozwanych co do wpływu na niniejsze postępowanie faktu, że postanowieniem z dnia 6 lipca 2007 roku tutejszy Sąd w sprawie o sygn. akt XVI Ns 258/05 ustanowił służebność gruntową przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) m.in. na części nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), której użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w W., za wynagrodzeniem w wysokości 69 zł rocznie na rzecz tejże Spółdzielni. W ocenie Sądu wnoszenie wynagrodzenia za służebność drogi koniecznej nie może pomniejszać wymiaru opłat związanych z utrzymaniem terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania. Z art. 289 § 1 k.c. wynika, że co do zasady obowiązek utrzymania urządzeń przy wykonywaniu służebności obciąża właściciela nieruchomości władnącej – czyli pozwanych. Jest to zaś obowiązek niezależny od obowiązku uiszczania wynagrodzenia za ustanowioną służebność. Jednocześnie obowiązek ten ciąży na Spółdzielni, jako że działka nr (...) jest częścią mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla. Za zobowiązania Spółdzielni w tym zakresie na zasadzie art. 4 ust 4 odpowiadają też pozwani. Są to zatem dwie odrębne podstawy odpowiedzialności. Przy czym z akt sprawy nie wynika, by pozwani czynili jakiekolwiek starania o utrzymanie nieruchomości obciążonej służebnością. Utrzymaniem tych terenów zajmuje się Spółdzielnia. Tym bardziej więc brak jest podstaw do konstruowania w tym zakresie przez pozwanych skutecznych zarzutów, opartych chociażby na względach słuszności.

Finalnie, na uwzględnienie zasługiwał więc jedynie w części zarzut pozwanej dotyczący przedawnienia w stosunku do niej roszczenia. Żądanie pozwu obejmowało świadczenia za okres od lutego 2008 roku do 29 listopada 2013 roku. Zgodnie z art. 4 ust. 6<sup>2</sup> u.s.m. opłaty, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Pozew wniesiono dnia 29 listopada 2013 roku, więc płatność za listopad 2013 roku była w tej dacie w całości wymagalna. Wnioskiem z dnia 21 grudnia 2010 roku Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. zawezwała do ugody jedynie J. G. w sprawie o zapłatę kwoty 13 330,91 zł wynikającej z obowiązku ponoszenia opłat w oparciu o art. 4 ust. 4 u.s.m. za okres od lutego 2008 roku do 20 grudnia 2010 roku. Będące przedmiotem niniejszego postępowania świadczenia okresowe przedawniają się z upływem 3 lat (art. 118 k.c.). Złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej przerwało bieg przedawnienia roszczenia za okres od lutego 2008 roku do dnia 20 grudnia 2010 roku w stosunku do pozwanego J. G. (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Termin ten rozpoczął bieg na nowo i został ponownie przerwany wniesieniem pozwu z dnia 29 listopada 2013 roku. Skutek przerwania biegu przedawnienia nie nastąpił jednakże w stosunku do K. G.. W myśl art. 372 k.c., przerwanie lub zawieszenie biegu przedawnienia w stosunku do jednego z dłużników solidarnych nie ma skutku względem współdłużników. Co do K. G., roszczenia wymagalne przed 29 listopada 2010 roku uległy więc przedawnieniu. Zgodnie z wyliczeniami biegłego, należność za okres od grudnia 2010 roku do 29 listopada 2013 roku wyniosła 6 312,24 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. oraz 482 § 1 k.c., wobec skutecznego skapitalizowania odsetek przez Spółdzielnię na datę wniesienia pozwu. Sąd przyjął, że wyliczona przez biegłego należność związana z rzeczywistymi kosztami utrzymania terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania, była wymagalna 10 dnia każdego miesiąca z góry. Uchybiając w tej dacie płatnościom pozwani popadali w opóźnienie, uzasadniające obciążenie ich odsetkami ustawowymi. Sąd miał przy tym na względzie, że naliczenia dokonywane przez Spółdzielnię w wartościach zaliczkowych wynikających z uchwał były niewłaściwe i nadmierne, niemniej trzeba było mieć na uwadze, że pozwani nie płacili przez cały ten okres na rzecz Spółdzielni jakichkolwiek kwot, niezasadnie upierając się, że w ogóle nie są zobowiązani do ich ponoszenia. Uchylenie się od ponoszenia tych opłat nie wynikało więc z kwestionowania wysokości ich naliczenia, a w ogóle zasady ich ponoszenia. To stanowisko pozwanych okazało się być błędne. Skoro zaś pozwani nie poczuli się w obowiązku by ponosić chociażby części opłat, które Spółdzielnia niewątpliwie musiała ponosić, przerzucając tym samym ten ciężar na innych mieszkańców osiedla, brak jest obecnie podstaw by znaleźć usprawiedliwienie dla ich postawy i przyjąć ewentualnie późniejszą datę wymagalności świadczeń.

Reasumując, Sąd zasądził na rzecz powodowej Spółdzielni od pozwanej K. G. nieprzedawnioną kwotę 7 560,73 zł (6 312,24 zł należności głównej i 1 248,49 zł skapitalizowanych odsetek) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 listopada 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz od pozwanego J. G. kwotę 15 084,14 zł (11 154,50 zł należności głównej i 3 929,64 zł skapitalizowanych odsetek) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 listopada 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

Jednocześnie stosownie do treści art. 369 k.c. w zw. z art. 4 ust. 6 u.s.m. oraz art. 30 ust. 1 k.r.o. odpowiedzialność pozwanego J. G. pozostaje solidarna z odpowiedzialnością pozwanej K. G. do kwoty zobowiązania K. G..

O kosztach orzeczono stosownie do art. 100 zd. 1 i 2 k.p.c. i art. 105 § 2 k.p.c. obciążając nimi co do zasady w całości pozwanych, pomimo że roszczenie co do kwoty około 1 000 zł nie zostało w ogóle uwzględnione, a następnie uznając że wobec oddalenia roszczenia w około 50% w stosunku do jednego z pozwanych solidarnych, należało przyjąć że strona powodowa wygrała sprawę w 75 %.

Zauważyć bowiem należy, że roszczenie strony powodowej zostało skonstruowane nie w oparciu o należności zaliczkowe wynikające z jej uchwał, a w oparciu o rzeczywiste wydatki, przeliczone we własnym zakresie, zgodnie z prejudykatami. To zaś, że tak określone żądanie nie zostało w części około 1 000 zł uwzględnione wynikało z faktu, że po pierwsze, dochodzona pozwem kwota za 2013 rok oparta była na prognozowanych wydatkach (pозew złożony został przed końcem roku kalendarzowego), a szczegółowe wyliczenie tej należności w trakcie procesu było już możliwe wobec zamknięcia roku obrachunkowego, zaś po drugie, że Sąd ostatecznie przyjął za biegłym wydatki z funduszu

remontowego infrastruktury wspólnej, w wartościach rzeczywistych, nie zaś prognozowanych, co było już wcześniej szczegółowo omówione. Zdaniem Sądu strona powodowa dołożyła należytych starań w skonstruowaniu pozwu, a rozliczenie rzeczywistych kosztów za 2013 rok nie było wówczas możliwe. Wpłaty na fundusz remontowy, przy wyborze koncepcji, że powinny dotyczyć jedynie wydatków rzeczywistych, a więc korzystniejszej dla pozwanych, pomimo że pierwotnie Sąd skłaniał się do koncepcji by były to pełne wysokości zaliczek, nie powinny skutkować niekorzystnym i w tym zakresie obciążeniem kosztami strony powodowej.

Strona powodowa poniosła koszt 4 989 zł, na który składała się opłata od pozwu – 810 zł, kwota 2 400 zł tytułem wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika ustanowionego w sprawie będącego radcą prawnym, ustalona zgodnie § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.), a nadto opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł. Do kosztu tego zaliczyć należało także uiszczoną przez stronę powodową opłatę od zażalenia w kwocie 162 zł oraz koszt zastępstwa prawnego w postępowaniu zażaleniowym przed Sądem Okręgowym w kwocie 600 zł (§ 12 ust. 2 pkt 1 w zw. z § 6 ust. 5 w/w Rozporządzenia). Nadto strona powodowa uiściła kwotę 1 000 zł tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.

Pozwani ponieśli zaś w sprawie łączny koszt 3 959 zł na którą składało się wynagrodzenie ustanowionego przez pozwanych pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 2 400 zł (w wysokości ustalonej analogicznie na podstawie w/w przepisów – Sąd uznał, że z uwagi na współuczestnictwo materialne pozwanych zasadne jest przyznanie im zwrotu wynagrodzenia pełnomocnika w pojedynczej stawce), opłata skarbową od pełnomocnictw (2 x 17 zł), koszt opłat sądowych od trzech skarg na orzeczenia referendarza sądowego w przedmiocie wynagrodzenia biegłego (40 zł + 40 zł + 100 zł), oraz koszt reprezentowania pozwanych przy procedowaniu w przedmiocie tych skarg przez pełnomocnika (150 zł przy pierwszej skardze, gdzie wartość przedmiotu zaskarżenia wynosiła 2 620,81 zł – k. 807 -; 150 zł przy drugiej skardze, gdzie wartość przedmiotu zaskarżenia wynosiła 1 661,98 zł – k. 1373 -; 45 zł przy trzeciej skardze gdzie wartość przedmiotu zaskarżenia wyniosła 771 zł – k. 1699). Mając więc na uwadze § 12 ust. 2 pkt 1 w zw. z § 6 ust. 2 i 3 w zw. z § 5 w/w Rozporządzenia, przyjmując że wynagrodzenie pełnomocnika za sporządzenie skargi na orzeczenie referendarza sądowego, które jest rozpoznawane przez Sąd Rejonowy winno być ustalone w takiej samej wysokości jak zażalenie na postanowienie Sądu Rejonowego rozpoznawane przez Sąd Okręgowy, Sąd przyjął, iż należna z tego tytułu kwota wyniesie odpowiednio 150 zł, 150 zł i 45 zł. Nadto pozwani uiścili zaliczkę w kwocie 1 000 zł na poczet wynagrodzenia biegłego.

Łączny koszt poniesiony przez strony wyniósł 8 948 zł.

Jak już wcześniej wskazano strona powodowa wygrała spór w 75% czyli powinna ponieść 25% kosztów tj. 2 237 zł, różnica podlegała zwrotowi na jej rzecz od pozwanych solidarnie tj. 2 752 zł (4 989 – 2 237 zł).

W oparciu o tę samą proporcję, na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. Sąd rozliczył obowiązek zwrotu sum poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w kwocie 384,63 zł. Na wartość tę składały się wynagrodzenia biegłego R. D. w wysokościach 1 912,31 zł i 472,32 zł, co daje wartość 2 384,63 zł. Uwzględniając uiszczone zaliczki w kwocie 2 000 zł do zapłaty pozostało 384,63 zł. Strona powodowa powinna ponieść 25% tych wydatków tj. 96,16 zł, a od pozwani 75% czyli 288,47 zł.

Odnosząc się do pozostałych wydatków związanych z wynagrodzeniem biegłego K. N. i R. P., Sąd uznał, że obciążanie nimi stron postępowania byłoby niezasadne. Biegły K. N. został wyłączony od sprawy niniejszej już po sporządzeniu opinii, mimo że jeszcze w odpowiedzi na pozew pozwani sygnalizowali, że roszczenie zgłoszone przez stronę powodową oparte było na jego wyliczeniu, sporządzonym na prywatne zamówienie Spółdzielni. Wyliczenie to sygnowane imieniem i nazwiskiem K. N. było zaś dołączone do pozwu. Od początku były więc w aktach sprawy dane, które pozwalały przyjąć, że biegły K. N. nie powinien opiniować w sprawie niniejszej. To uchybienie nie powinno więc skutkować obciążeniem stron kosztami sporządzonej przez biegłego K. N. opinii, która nie mogła być wykorzystana w sprawie niniejszej. Kolejno Sąd uznał, że także wynagrodzenie biegłego R. P. nie powinno obciążać stron tego

postępowania. Opinia główna i wiele kolejnych opinii uzupełniających sporządzonych przez tego biegłego, okazały się być niezdatne dla rozstrzygnięcia. Zadanie postawione przed biegłym ewidentnie go przerosło. Strony nie powinny być więc obciążane kosztem uchybień biegłego wyznaczonego przez Sąd, na którego wybór nie miały realnego wpływu. Wydatki te należało więc przejąć na rachunek Skarbu Państwa.

Jednocześnie nie mógł zasługiwać na uwzględnienie wniosek pełnomocnika strony powodowej o zasądzenie odsetek od kosztów postępowania. Normę tę stosuje się bowiem jedynie do spraw wszczętych po dniu 7 listopada 2019 roku (art. 9 ust. 6 ustawy o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw z dnia 4 lipca 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1469)).

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak na wstępie.

Z/ (...)