

Sygn. akt: VIII C 1171/12

WYROK WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 16 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Bartłomiej Koelner

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2014 roku we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) we W.

przeciwko E. P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego E. P. na rzecz strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) we W. kwotę 4.565,20 zł (cztery tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 456,52 zł od dnia 21 marca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 456,52 zł od dnia 21 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 456,52 zł od dnia 21 maja 2011 r. do dnia zapłaty,
- 456,52 zł od dnia 21 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 456,52 zł od dnia 21 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 456,52 zł od dnia 21 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 456,52 zł od dnia 21 września 2011 r. do dnia zapłaty,
- 456,52 zł od dnia 21 października 2011 r. do dnia zapłaty,
- 456,52 zł od dnia 21 listopada 2011 r. do dnia zapłaty,
- 456,52 zł od dnia 21 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 717,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt: VIII C 1171/12

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 9 marca 2012 roku strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...). P. we W. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego E. P. kwoty 4.565,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 456,52 zł od dnia 21 marca 2011 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 456,52 zł od dnia 21 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 456,52 zł od dnia 21 maja 2011 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 456,52 zł od dnia 21 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 456,52 zł od dnia 21 lipca 2011 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 456,52 zł od dnia 21 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 456,52 zł od dnia 21 września 2011 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 456,52 zł od dnia 21 października 2011 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 456,52 zł od dnia 21 listopada 2011 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 456,52 zł od dnia 21 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty;

oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł i kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że dnia 6 listopada 2007 r. na podstawie umowy sprzedaży pozwany nabył od I. B. i R. B. spółdzielcze własnościowe prawo do garażu nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) we W., znajdującego się w zasobach powodowej spółdzielni. Pozwany zobowiązany jest uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem garażu oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat. Pozwany, mimo tego obowiązku, nie regulował w należytej wysokości i terminie opłat eksploatacyjnych i obecna zaległość wynosi kwotę objętą pozwem. Wskazała, iż odsetek ustawowych domaga się od dnia wymagalności do dnia zapłaty.

W dniu 11 maja 2012 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zaskarżył nakaz zapłaty w całości i wniósł o oddalenie powództwa.

Pozwany zarzucił stronie powodowej brak spełnienia warunków koniecznych w celu wprowadzenia zmiany wysokości opłaty, tj. brak powiadomienia o zamiarze wprowadzenia zmiany w stosownym terminie oraz niedostarczenie pisemnego uzasadnienia tejże zmiany. Nadto zarzucił, iż wydruk dołączony do pozwu opatrzony datą 29.02.2012 r. zawiera błędne, nieadekwatne ze stanem faktycznym wartości. Wymiar części składników opłaty – ich nadmierna wysokość wynika wprost z uchybień w pracy Zarządu Spółdzielni i niewłaściwego reprezentowania interesów właścicieli lokali. Sprzeczne pozostają względem siebie wartość roszczenia 4566,00 zł oraz wartość wskazana w wezwaniu do zapłaty (5021,71 zł). Podał, iż obowiązującą opłatę za użytkowanie garażu wnosi regularnie zgodnie z obowiązującym wymiarem opłat, tj. 55,66 zł miesięcznie.

Nadto zarzucił stronie powodowej, że dopuściła się zaniedbań, które przyczyniły się do wysokich opłat za użytkowanie garaży. Strona powodowa niedbale przypisała koszty remontu nieruchomości wyłącznie użytkownikom garaży w sytuacji, gdy sprawiedliwie przypisane koszty to jedynie 36,93% całkowitych kosztów. Zakwestionował również prawidłowość wykonanego remontu garaży oraz poniesionych w tym zakresie kosztów (k. 79-83).

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała powództwo w całości. Podała, że miesięczna należność pozwanego za korzystanie z garażu w kwocie 512,18 zł naliczona została proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego przez pozwanego garażu. Podstawowe stawki kalkulacyjne w zespole garażowym na rok 2011 były następujące: energia elektryczna – 777,15 zł, wywóz nieczystości – 212,62 zł, sprząatanie terenu – 483,89 zł, narzut kosztów ogólnych – 904,72 zł a łączne koszty eksploatacyjne za cały rok 2011 to kwota 2.378,38 zł. Wobec tego, że zespół garażowy to powierzchnia 179 m², na 1 m² miesięcznie przypada kwota

1,10 zł, a na powierzchnię garażu pozwanego 14,5 m² – 15,95 zł netto, (**19,62 zł brutto**). Podatek od nieruchomości w całym zespole garażowym wynosi 1.334,35 zł za cały rok, z czego na 1 m² przypada kwota 0,62 zł miesięcznie, a zatem pozwany zobowiązany jest do zapłaty podatku w kwocie **8,99 zł**. Opłata za użytkowanie wieczyste działki nr (...) wynosi 144.294,69 zł. Przy uwzględnieniu udziału procentowego garaży w gruncie w wysokości 36,93% opłata roczna kształtuje się na poziomie 53.288,03 zł, a zatem na 1 m² garażu miesięcznie przypada kwota 24,74 zł, a w przypadku pozwanego daje kwotę **358,73 zł**. Zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej miesięczna stawka na fundusz remontowy garażu wynosi 7 zł/m². Wobec tego na pozwanego przypada kwota 101,50 zł netto, a z podatkiem VAT - **124,85 zł**. Kwoty te dają łącznie 512,18 zł, a pozwany co miesiąc dokonywał wpłaty kwoty 55,66 zł i stąd strona powodowa żąda zapłaty za każdy miesiąc kwoty 456,52 zł.

Strona powodowa wskazała również, że zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej stawka na fundusz garażowy do lutego 2011 r. wynosiła 1,01 zł/m², a zgromadzone środki na funduszu remontowym zespołu garażowego na koniec roku 2006 wyniosły 4.208,06 zł. W roku 2007 zaś zostały wykonane prace remontowe garaży na łączną kwotę 77.864,14 zł i wobec niedoboru środków na funduszu Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o podwyższeniu od marca 2011 r. stawki na fundusz remontowy w zespole garażowym do kwoty 7 zł/m². Użytkownicy garaży zostali obciążeni częścią kosztów remontu odpowiednią do powierzchni zajmowanej w budynku przez garaże. Koszt remontu został poniesiony i jako rzeczywisty obciąża fundusz remontowy budynku.

Nadto strona powodowa podniosła, że poprzednia opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu została przez Gminę W. wypowiedziana, a nowa opłata w wysokości 144.294,69 zł obowiązywała od 2009 r. i taką też opłatę strona powodowa uiszczala na rzecz Gminy W., co proporcjonalnie obciążało użytkowników garaży. Próba odwołania się od decyzji wypowiadającej poprzednią opłatę za użytkowanie wieczyste była nieudana, zaś złożony 25 maja 2012 r. wniosek o aktualizację przedmiotowej opłaty spotkał się z odmową z uwagi na to, że w myśl art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dokonuje się nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości nie ulegnie zmianie (131-152).

W toku sprawy stanowiska stron pozostały bez zmian.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 listopada 2007 r. na mocy umowy sprzedaży pozwany E. P. nabył od I. B. i R. B. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego – garażu nr (...), o pow. użytkowej 14,5 m², położonego w budynku we W. przy ul. (...), należącego do zasobów powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W..

Dowód: - umowa sprzedaży z 06.11.2007 r. – k. 15-16,

Garaż znajduje się w budynku niemieszkalnym, o udziale w łącznej powierzchni budynku w wysokości 12,24%, dwa lokale użytkowe o udziale w powierzchni - 27,37% i lokal własny Spółdzielni – udział w powierzchni 23,46%. Udział powierzchni garaży w całym budynku to 36,93%. Budynek garaży posadowiony był na działce nr (...), obręb Plac (...), o powierzchni 2.340 m². Pozostała część działki stanowiła niezabudowany, ogólnie dostępny teren.

(Bezsporne)

Zgodnie ze Statutem obowiązującym w powodowej Spółdzielni – Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w powyższych ustępach, powinny być uiszczane co miesiąc z góry, do 20. dnia każdego miesiąca.

O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i ust. 5, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie.

Dowód: - wyciąg ze Statutu, k. 23,

W 2007 r. z uwagi na przeciekanie dachów został przeprowadzony remont budynku garażu, w tym remont nawierzchni i izolacji tarasu w okresie od 15 sierpnia do 28 września, którego koszt wyniósł 76.360,92 zł. Nadto dokonano uzupełnienia tynku stropu i ścian, zaś koszt tych prac opiewał na kwotę 1.503,22 zł. Powodowa Spółdzielnia zapłaciła kwoty objęte powyższymi fakturami.

Dowód:- faktura VAT nr (...), k. 139,

- protokół odbioru prac remontowo budowlanych, k. 140,

- kosztorys powykonawczy, k. 141-150,

- przesłuchanie strony powodowej,

- przesłuchanie pozwanego,

W 2008 r. strona powodowa otrzymała wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta W. jako działka nr (...), obręb Plac (...) w kwocie 2.211,50 zł i ofertę opłaty w nowej wysokości wynoszącej: 144.294,69 zł, obowiązującej od 1 stycznia 2009 r. Strona powodowa złożyła wniosek o ustalenie, że nieuzasadnione jest podwyższenie tej opłaty rocznej. Powództwo Spółdzielni zostało oddalone z uwagi na niedochowanie terminu złożenia wniosku do SKO. Decyzją z dnia 29 czerwca 2012 r. Prezydent W. odmówił aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oznaczonego jako działka nr (...), obręb Plac (...).

(bezsporne)

Uchwałą nr 52/2010 z dnia 18 listopada 2010 r. zatwierdzono stawki opłat eksploatacyjnych za użytkowanie garaży i boksów, obowiązujące od 1 marca 2011 r., w tym za garaż 1,10 zł za m², za użytkowanie wieczyste w kwocie 24,74 zł za m², 7,00 zł za m² z tytułu funduszu remontowego. Decyzja o podwyższeniu odpisu na fundusz remontowy była spowodowana koniecznością pokrycia salda debetowego spowodowanego kosztem remontu wykonanego w 2007 r., przy czym cała kwota kosztu remontu została przypisana do użytkowników garaży. Łączna wysokość opłaty eksploatacyjnej obciążającej pozwanego z tytułu użytkowania garażu wyniosła 512,18 zł miesięcznie. Uchwała Rady Nadzorczej nr (...) nie została zaskarżona przez członków Spółdzielni. Strona powodowa o wysokości opłat poinformowała pisemnie pozwanego. Pismo zostało wysłane do pozwanego 1 grudnia 2010 r.

Dowód: - uchwała Rady Nadzorczej: nr (...) z załącznikiem, k. 137,138,

- zawiadomienie o wysokości opłat, k. 19,
- pismo strony powodowej z 28.11.2010 r., k. 152
- protokół zebrania (w aktach tut. Sądu o sygn. VIII C 782/12 k. 106-115),
- przesłuchanie strony powodowej - I. G.,
- przesłuchanie pozwanego

Znaczne zwiększenie wysokości opłat eksploatacyjnych za użytkowanie garaży położonych przy ul. (...) wywołało protest użytkowników garaży. Odbywały się spotkania z władzami Spółdzielni, podczas których omawiano możliwość zmniejszenia obciążeń. Spółdzielnia podjęła działania mające na celu podział geodezyjny działki, na której posadowiony jest budynek garaży, na mniejsze działki, a także decyzję o rozłożeniu kosztów remontu budynku garaży na poszczególnych użytkowników budynku odpowiednio do zajmowanej powierzchni.

Dowód: - protokół zebrania (w aktach tut. Sądu o sygn. VIII C 782/12 k. 106-115),

- przesłuchanie strony powodowej,
- przesłuchanie pozwanego,

W latach 2011-2012 powodowa Spółdzielnia dokonała podziału geodezyjnego nieruchomości gruntowej, na której posadowiony był budynek garaży i w wyniku tego podziału powstały działki gruntu:

- działka nr (...), obręb Plac (...) o powierzchni: 0,0318 ha,
- działka nr (...), obręb Plac (...) o powierzchni: 0,1015 ha, na której posadowiony jest budynek garaży,
- działka nr (...), obręb Plac (...) o powierzchni: 0,1007 ha,

Dowód: przesłuchanie strony powodowej,

W kwietniu 2012 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę zmieniającą wysokość odpisu na fundusz remontowy garaży położonych przy ul. (...) ze względu na całkowite pokrycie kosztów przypadających na użytkowników garaży w okresie od marca 2011 r. do kwietnia 2012 r. Powrócono do stawki 1,01 zł za m².

Dowód: - pismo strony powodowej z 6.11.2012 r., k. 172,

- przesłuchanie strony powodowej,
- przesłuchanie pozwanego,

Pozwany w 2011 r. dokonywał wpłat na poczet opłat za garaż w kwocie po 55,66 zł miesięcznie.

(bezsporne)

Strona powodowa pismem z dnia 13 lutego 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty na jej rzecz zaległości w opłatach za garaż w wysokości 5.021,72 zł.

Dowód: - wezwanie do zapłaty z 13.02.2012 wraz z potwierdzeniem nadania, k. 20,21

Sąd zwążył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Bezspornym między stronami był fakt, że garaż położony we W. przy

ul. (...) o powierzchni 14,5 m², pozostawał przez okres objęty sporem w dyspozycji pozwanego, któremu przysługiwało do tego garażu spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nabyte w oparciu o umowę z dnia 6 listopada 2007 r. Pozwany nie kwestionował również istnienia obowiązku ponoszenia opłat eksploatacyjnych z tytułu użytkowania garażu. Sprzeciwiał się jedynie wysokości tych opłat, ustalonych od 1 marca 2011 r., a w szczególności wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz odpisu na fundusz remontowy.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003, nr 119, poz. 1116 j.t.) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze 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 oraz w zobowiązaniach z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Niewątpliwie jest przy tym, iż do ww. kosztów należą również opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek i opłaty na poczet funduszu remontowego budynku.

Zgodnie ze Statutem obowiązującym w powodowej Spółdzielni, stanowiącym powtórzenie regulacji ustawowej – Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,

2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Przytoczone uregulowanie wyraża zasadę indywidualizowania opłat eksploatacyjnych w zależności od konkretnego lokalu, oznaczając powiązanie wysokości opłat z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na poszczególne lokale. Zasada ta znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie (vide uchwała SN z 5.12.1991 r., III CZP 127/91, OSP 1992/9/209). Podkreśla się również w piśmiennictwie i judykaturze, że członek spółdzielni ma prawo do kwestionowania na drodze sądowej ustalenia przez spółdzielnię jego zobowiązania z tytułu opłat i uprawnienie to nie jest uzależnione od uprzedniego uzyskania wyroku uchylającego uchwałę rady nadzorczej określającą zmianę wysokości opłat lub ustalającą ich wysokość. Można je realizować zarówno w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak i w procesie wytoczonym spółdzielni przez uprawnionego o zasądzenie zwrotu już uiszczonych opłat albo w drodze powództwa o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje, przy zachowaniu pozostałych wymogów art. 189 k.p.c. (vide orz. SN z 8.06.2006 r., II CSK 37/06, MS 2007/2/29; Adam Stefaniak w: „Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” W-wa 2007, s. 205).

Zatem zarzuty pozwanego odnoszące się do wysokości żądanych przez powodową Spółdzielnię opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i funduszu remontowego podlegały rozpoznaniu w niniejszym postępowaniu, pomimo nie zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej ustalającej te stawki. Sąd, po przeanalizowaniu jednak całości materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie doszedł do przekonania, że zarzuty te nie zasługują na uwzględnienie, a wysokość opłat została ustalona przy zachowaniu zasady indywidualizacji opłat eksploatacyjnych.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste działki, na której posadowiony był budynek z garażami, została przez Gminę W. wypowiedziana i podwyższona. Budynek ten znajdował się na działce o powierzchni 2.340 m² jako jedyny i nie było możliwości obciążenia opłatą za użytkowanie wieczyste tej działki innych członków Spółdzielni czy osób, którym przysługują prawa do lokali w innych budynkach Spółdzielni. Byłoby to sprzeczne z zasadą powiązania wysokości opłat z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na poszczególne lokale. Opłata ta zatem prawidłowo została rozłożona na użytkowników budynku niemieszkalnego przy ul. (...) – odpowiednio do powierzchni poszczególnych lokali, w tym garaży. Fakt, że ta podwyżka opłat była wysoka i dotkliwa, nie przesądza o jej niezasadności. Sąd nie podzielił przy tym zarzutu pozwanego odnoszącego

się do nieudolnych działań powoda dotyczących odwołania się od wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste. Przyznanym przez stronę powodową było, że przegrała proces przed sądem z powodu spóźnienia złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Brak było jednak w ocenie Sądu podstaw do przyjęcia, że sprawa byłaby przez Spółdzielnię wygrana przed Sądem w przypadku, gdyby dochowała wymaganych terminów. Zdaniem Sądu nie zasługiwał też na uwzględnienie zarzut pozwanego spóźnionej decyzji o podziale działki zgodnie ze sprawiedliwym podziałem kosztów użytkowanych nieruchomości, tzn. wydzielenia geodezyjnie znacznie mniejszej działki, na której posadowiony jest budynek garaży. Jest to zarzut dotyczący nieprawidłowego – działania organów spółdzielni, tzn. istniejących zaniedbań, braku dbałości o dobro poszczególnych członków spółdzielni, a jako taki – nie ma znaczenia dla zasadności ustalania stawek opłat eksploatacyjnych, które mają odpowiadać wysokości ponoszonych kosztów. Negatywna bowiem ocena pracy organów spółdzielni przez członka takiej spółdzielni nie uzasadnia odmowy regulowania należności z tytułu opłat eksploatacyjnych (vide orz. SN z 10.10.1997 r., II CKN 356/97, OSNC 1998/3/43).

Z kolei za spóźniony w świetle art. 505⁵ § 1 kpc (stosowanego na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw Dz.U. z 2011r. Nr 233, poz. 1381) Sąd uznał zarzut pozwanego w kwestii braku podstaw do obciążania go podatkiem Vat od opłaty za użytkowanie wieczyste. Na marginesie wskazać należy, iż pozwany użytkuje garaż, a więc lokal użytkowy, do którego nie ma zastosowania ustawowe zwolnienie wynikające z art. 43 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535 ze zm.) stanowiącego, iż zwalnia się od podatku czynności wykonywane na rzecz członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, członków spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych lub na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami spółdzielni, za które są pobierane opłaty, zgodnie z art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Odnosząc się zaś do wysokości opłat na fundusz remontowy Sąd zważył, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2003 Nr 119, poz. 116 z późn.zm.) i uregulowaniami Statutu powodowej Spółdzielni - Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Skoro zatem został wykonany w 2007 r. remont budynku, w którym znajdują się garaże - koszt tego remontu obciążał tylko i wyłącznie fundusz remontowy tego budynku. Spółdzielnia zapłaciła za ten remont, zgodnie z przedstawioną fakturą, kwotę 76.360,92 zł. Koszt ten został rzeczywiście poniesiony przez Spółdzielnię. Wydatek ten był uzasadniony w tym sensie, że budynek wymagał remontu. Jednocześnie dotychczasowa stawka odpisu na fundusz remontowy nie pozwalała na pokrycie salda debetowego na funduszu remontowym tego budynku. Zatem uzasadniona w ocenie Sądu była decyzja Rady Nadzorczej o podwyższeniu odpisu na fundusz remontowy. Pierwotnie powodowa Spółdzielnia zmierzała do obciążenia całością kosztów remontu z 2007 r. tylko użytkowników garaży, stojąc na stanowisku, że remont dotyczył tylko garaży. Wobec protestu użytkowników garaży – wycofała się ze swojego stanowiska i przypisała do garaży część kosztów remontu odpowiednią do powierzchni zajmowanej w budynku przez garaże, co zostało potwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej z kwietnia 2012 r. obniżająca stawkę odpisu na fundusz remontowy do poziomu poprzedniej (1,01 zł za m²). W ocenie Sądu ta decyzja powodowej Spółdzielni odpowiada zasadzie indywidualizacji opłat eksploatacyjnych i prawidłowemu powiązaniu opłat z rzeczywistą wysokością kosztów ponoszonych przez spółdzielnię na poszczególne lokale. Remont dotyczył bowiem całego budynku, a nie tylko garaży. Kwestia z jakiego powodu opłaty za remont były ściągane tak późno i z takim krótkim okresem spłaty – pozostawała w ocenie Sądu bez znaczenia dla zasadności podwyżki w świetle konieczności pokrycia poniesionych kosztów. Rozłożenie opłat na dłuższy czas nie spowodowałoby braku obowiązku ich zapłaty aż do pokrycia całości kosztów.

W ocenie Sądu za bezzasadny należało uznać zarzut pozwanego co do braku powiadomienia go o zamiarze wprowadzenia zmiany w stosownym terminie, albowiem o fakcie tym pozwany został poinformowany pismem spółdzielni z 28.11.2010 r. (k. 152). Sąd nie dał wiary przy tym twierdzeniom pozwanego, w których zaprzeczał, iż

pisma tego nie otrzymał. Wskazywany przez pozwanego błąd w adresie (błędny nr 33 zamiast 30) oznaczony w tym piśmie nie daje podstaw do stwierdzenia, iż przesyłka zawierająca to pismo - wysłane do pozwanego w dniu 1 grudnia 2010 r. - nie została prawidłowo adresowana. Dodatkowo w ocenie Sądu za prawidłowymi czynnościami związanymi z zawiadomieniem pozwanego przez spółdzielnię o zmianie opłat przemawia fakt, iż w dniu 31 marca 2011 r. odbyło się zebranie Zarządu Spółdzielni z posiadaczami garaży w budynku przy ul. (...), w którym czynny udział brał pozwany, a przedmiotem zebrania była między innymi kwestia wysokich opłat za garaże.

Mając to na uwadze Sąd oddalił jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy wnioski dowodowe pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka S. O. oraz projektu uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej.

Istnienie oraz wymagalności roszczenia w zakresie opłat za okres od marca do grudnia 2011 r., dały również podstawę do naliczania w tym zakresie odsetek za opóźnienie, które to na podstawie 481 § 1 k.c., zostały zasądzone zgodnie z terminem wymagalności określonym w Statucie.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Strona powodowa wygrała sprawę w całości, dlatego też Sąd zasądził na jej rzecz od pozwanego całość poniesionych przez nią kosztów, tj. kwotę 717 zł, na którą składały się kwota 100 zł tytułem opłaty od pozwu, kwota 600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.