



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Milewska-Czaja(spr.)

Sędziowie: SO Katarzyna Łubkowska

SO Przemysław Jasinkiewicz

Protokolant: stażysta Martyna Dalecka

po rozpoznaniu w dniu 15 lipca 2014 r. w Gdańsku
na rozprawie

sprawy z powództwa

i Waldemara Mierniczek

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” z siedzibą w Gdyni

o nakazanie i zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni

z dnia 12 listopada 2013r., sygnatura akt I C 1244/11

- I. Oddala apelację.
- II. Zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 300zł(trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.



Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność:

STARSZY SĄDZI ODWOŁAWCZY

Ilona Płocińska

UZASADNIENIE

Powodowie i Waldemar Mierniczek wystąpili przeciwko pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni o nakazanie wydania im umów podpisanych przez pozwaną, w wyniku których następuje pozyskiwanie pożytków z nieruchomości wspólnej, a w przypadku ich braku, zestawienia pożytków zawierających podstawowe dane, planu osiedla Karwiny z zaznaczeniem nieruchomości, z których korzystają mieszkańcy nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10, umowy na mocy której dokonano ocieplenia piwnic w lipcu 2011r., podziału kosztów zarządu na koszty zarządu spółdzielni nieruchomością wspólną i pozostałe wraz z dokumentami źródłowymi, planu społeczno – gospodarczego na 2010r. i analizy jego wykonania oraz zestawienia przychodów i kosztów działalności gospodarczej wraz z dokumentami źródłowymi za okres od 2 lutego do 31 grudnia 2010r., a także zwrotu nadpłaconej kwoty 875,11 zł z tytułu opłat za 2010r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami lokalu mieszkalnego przy ul. Porazińskiej 10B/2, jednak od stycznia 2010r. nie są członkami pozwanej Spółdzielni i nie mają podpisanej z nią umowy na zarząd nieruchomością wspólną. Pozwana zaś od lutego 2010r. ustaliła opłaty dla właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni w wysokości wyższej, co w ich ocenie jest niezgodne z przepisami. Ponadto odmówiła przekazania dokumentów i niezbędnych informacji w celu prawidłowego wyliczenia opłat. Powodowie podnieśli, że ich prawo zostało ograniczone przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących przymusowego zarządu sprawowanego przez spółdzielnię, jednak pozwana i tak winna uzyskać ich zgodę na czynności przekraczające zwykły zarząd. Nadto nie można ich pozbawić prawa do otrzymania dokumentów z uwagi na przepisy wewnątrzspółdzielcze i fakt że nie są członkami spółdzielni. Zdaniem powodów również spółdzielnia powinna sporządzić plan nieruchomości wspólnej, z której rzeczywiście korzystają konkretni mieszkańcy, a nie obciążać ich kosztami wszystkich nieruchomości. Wskazali także, iż nie powinni ponosić kosztów nieruchomości spółdzielni nie przeznaczonych do wspólnego korzystania, kosztów zarządzania spółdzielnią i uzyskania przez nią przychodów. Także wysokość zaliczki za eksploatację i konserwację za metr kwadratowy w wyższej wysokości o 10%, a za fundusz remontowy o 50% niż dla członków spółdzielni jest bezprawna i nieuzasadniona.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że przedstawiła powodom kalkulację opłat do czego jest zobowiązana zgodnie z ustawą, natomiast obowiązek wydania innych dokumentów nie wynika z żadnego przepisu prawa. Nadto powodowie również nie uzasadnili w żaden sposób swojego żądania w tym zakresie. W odniesieniu do zmiany wysokości opłat pozwana wskazała, iż powodowie mogli je kwestionować na drodze sądowej. Natomiast nie zrobili tego i kwestionują oni nie zmianę wysokości opłat, ale sposób ustalenia opłat, które zostały już uiszczone. Dlatego też zdaniem pozwanej żądanie pozwu w tym zakresie jest bezzasadne, gdyż nie dotyczy sytuacji określonej w art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwana zarzuciła także, iż powodowie nie wskazali, które opłaty i w jakiej wysokości są błędnie wyliczone. Natomiast jest ona zobowiązana rozliczać koszty zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a nie o własności lokali, co też czyni. Zdaniem pozwanej cały teren spółdzielni stanowi teren wspólnego osiedla i nie ma podstaw do ich wydzielania, jak również rozróżniania kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów zarządu spółdzielnią. Z kolei inna wysokość zaliczki na poczet funduszu remontowego wynika z podjęcia uchwały walnego zgromadzenia o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej na ten cel, co powoduje obniżenie obciążeń członków spółdzielni. Dostęp do dokumentacji wynika zaś z przepisów prawa.

Pismem z dnia 7.05.2012r powodowie cofnęli powództwo co do kwoty 3,99 zł żądając zapłaty na swoją rzecz kwoty 871,12 zł. Natomiast pismem z dnia 24.09.2012r. rozszerzyli je o nakazanie wydania wymienionych w pozwie dokumentów również za rok 2011r. oraz zwrot nadpłaty za rok 2011 w wysokości 739,31 zł. Pismem z dnia 2.04.2013r. oraz 13.05.2013r. powodowie ponownie rozszerzyli pozew o nakazanie wydania kolejnych dokumentów szczegółowo opisanych w tych pismach.

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2013r. Sąd Rejonowy w Gdyni w punkcie 1. Umorzył postępowanie w sprawie co do kwoty 3,99 zł; w punkcie 2 oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w punkcie 3 zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 1817zł tytułem zwrotu kosztów procesu; w punkcie 4 nakazał ściągnąć od powodów na rachunek Skarbu Państwa – Sadu Rejonowego w Gdyni kwotę 2632,07 zł tytułem brakujących kosztów opinii biegłej do spraw księgowości.

Sąd Rejonowy orzekając oparł się na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Powodowie i Waldemar Mierniczek są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Janiny Porazińskiej 10B, który stanowi odrębną własność.

Jak ustalił Sąd I instancji, zarząd przedmiotowym lokalem jak i budynkiem wykonuje pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa „Karwiny” w Gdyni.

Sąd Rejonowy wskazał, iż powodowie nie są członkami pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej. W związku z tym od lutego 2010r. pozwana ustaliła wysokość opłat przypadających na lokal powodów za koszty eksploatacji podstawowej, konserwacji i

funduszu remontowego w pełnej wysokości, tj. w wysokości wyższej niż osoby będące członkami spółdzielni z uwagi na fakt, że zysk z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej przeznaczony jest na poczet wyżej wymienionych kosztów jedynie w stosunku do członków spółdzielni.

Jak wynika z opinii biegłego, pozwana prawidłowo rozliczyła koszty eksploatacji podstawowej, w tym koszty materiałów (GKR), ogólnych kosztów zarządzania i kosztów ogólnych (GKR). Za rok 2010r. powstała nadwyżka przychodów nad kosztami dotyczącymi eksploatacji i konserwacji w wysokości 47,19 zł, która została zgodnie ze statutem pozwanej zaliczona na poczet tych opłat za rok następny tj. 2011. Pozwana prawidłowo ustaliła również wysokość funduszu remontowego obciążającego powodów jako właścicieli lokalu nie będących członkami Spółdzielni.

Przechodząc do rozważań merytorycznych Sąd I instancji wskazał, iż dał wiarę przedłożonym przez strony dokumentom, których autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a które nie budzą wątpliwości Sądu a quo, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary. Ponadto Sąd meriti uznał również za wiarygodne zeznania składane w charakterze strony przez Jolantę Mużę, które były spójne rzeczowe i logiczne, jak również znajdują potwierdzenie w opinii sporządzonej przez biegłą, którą Sąd Rejonowy uznał za wiarygodną.

Sąd I instancji na podstawie art. 227 k.p.c. i 217 § 2 k.p.c. oddalił wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka lustratora i biegłego rewidenta dokonujących kontroli rachunkowości u pozwanej z uwagi na fakt, że świadkowie ci nie mają kompetencji do oceny zeznań Jolanty Mużę, która to ocena należy do Sądu.

Sąd Rejonowy dał również wiarę, a wnioski przyjął za własne, złożonej w sprawie opinii biegłego w zakresie rachunkowości Urszuli Byczkowskiej, czyniąc ją podstawowym materiałem dowodowym dla rozstrzygnięcia.

Jak podkreślił Sąd I instancji, powodowie ostatecznie domagali się od pozwanej zapłaty kwoty 1610,43 zł tytułem nadpłaty za koszty eksploatacji podstawowej, konserwacji i funduszu remontowego za okres od lutego 2010r. do grudnia 2011r. oraz wydania szeregu dokumentów, w tym umów zawartych przez pozwaną spółdzielnię na wykonanie remontów, planu osiedla czy podziału kosztów zarządu.

Powodowie nadto żądali nakazania pozwanej wydania im szeregu dokumentów, co uzasadniali przysługującym im prawem własności, a jako podstawę prawną wskazywali przepisy kodeksu cywilnego dotyczące własności (art. 208 kc). Sąd Rejonowy zważył, iż jak trafnie podniosła pozwana, do stanu faktycznego niniejszej sprawy nie mają zastosowania przepisy kodeksu cywilnego, a ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27, tekst jednolity z dnia 13 czerwca 2003 r. (Dz.U. Nr 119, poz. 1116; tekst jednolity z dnia 7 sierpnia 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222) jako ustawy szczególnej, w której zakres informacji i dokumentów o jakich udostępnienie mogą zwrócić się powodowie jest wprost wskazany w art. 4 ust. 6⁴.

W ocenie Sądu Rejonowego, powyższe dokumenty powodowie otrzymali. W związku z tym pozwana spełniła swój obowiązek. Natomiast w odniesieniu do żądania

planów osiedla z zaznaczeniem nieruchomości, z których korzystają mieszkańcy nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 czy podziału kosztów zarządu, pozwana spółdzielnia jak wskazała nie posiada takich zestawień, a zatem żądanie ich wydania jest bezzasadne. Nie można bowiem żądać wydania czegoś czego dany podmiot nie posiada.

Nadto Sąd I instancji zważył, że powodowie nie mają prawa żądać oryginałów dokumentów, w tym umów zawartych przez spółdzielnię, czy planów społeczno – gospodarczych, albowiem powodowie nie są ich właścicielami, a w myśl art. 222 § 1 k.c. jedynie właścicielowi przysługuje uprawnienie do żądania wydania rzeczy. Co więcej, Sąd Rejonowy podniósł, iż powodowie również nie są stroną tych umów, a spółdzielnia stanowi odrębny podmiot prawa. W związku z tym powodowie, skoro zrezygnowali z członkostwa w spółdzielni, nie mają interesu prawnego w uzyskiwaniu dokumentów dotyczących kondycji finansowej pozwanej spółdzielni, czy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Powodowie mogą żądać jedynie informacji odnośnie rozliczenia kosztów przypadających na ich lokal, a w przypadku gdy ustalona przez pozwaną spółdzielnię wysokość tych kosztów jest w ich ocenie nieprawidłowa, to mogą oni zakwestionować ją na drodze sądowej, co też uczynili w niniejszej sprawie.

Ponadto skoro w myśl art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni, to brak jest powodu do żądania ich wydania przez powodów. Powodowie mają bowiem możliwość zapoznania się z nimi, jeżeli w ich ocenie informacje tam zawarte pozwolą im na zweryfikowanie ustalonych opłat, a nie ulega wątpliwości, iż żądanie wydania ich oryginałów jest niedopuszczalne i nie znajduje podstawy prawnej w żadnym przepisie.

Mając na względzie powyższe, na podstawie wyżej cytowanych przepisów Sąd a quo uznał, że powództwo o wydanie dokumentów nie zasługuje na uwzględnienie i oddalił je w punkcie 2 wyroku.

Sąd I instancji zważył, że żądanie zapłaty zostało oparte na podstawie art. 405 k.c. w zw. z art. 4 ust. 8 wyżej wskazanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Co prawda pozwana zarzuciła, iż przepis ten nie może znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż powodowie kwestionują sposób ustalenia opłaty a nie jej zmianę, jednak w ocenie Sądu a quo powyższa argumentacja jest chybiona. Powyższe nie oznacza jednak, iż powództwo co do zapłaty zasługuje na uwzględnienie. Sąd Rejonowy podkreślił, iż pozwana bowiem, za pomocą opinii biegłego sądowego do spraw księgowości Urszuli Byczkowskiej wykazała, że ustalenie wszelkich kwestionowanych przez powodów opłat nastąpiło w sposób prawidłowy i zasadny. Powodowie nie kwestionowali przy tym wysokości stawek ustalonych przez pozwaną spółdzielnię, a jedynie okoliczność, iż fundusz remontowy oraz koszty eksploatacji podstawowej, w tym koszty materiałów (GKR), ogólnych kosztów zarządzania i kosztów ogólnych (GKR) zostały na nich jako nie - członków Spółdzielni nałożone w wyższej wysokości niż na właścicieli lokali będących członkami. Jak wynika jednak ze złożonej opinii zarzuty te są bezpodstawne, albowiem

wyłącznym powodem naliczania różnej wysokości opłat ponoszonych przez członków spółdzielni w stosunku do osób nie będących członkami, był fakt przekazania zysku z prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową działalności gospodarczej na ten cel. Nie ulega zaś wątpliwości, zdaniem Sadu i instancji, iż skoro powodowie nie są członkami pozwanej spółdzielni to nie przysługuje im prawo partycypowania w zysku uzyskanym przez tą spółdzielnię. Sąd Rejonowy wyjaśnił, iż w konsekwencji zmniejszenie obciążenia opłatami za fundusz remontowy w stosunku do członków spółdzielni było zasadne, skoro zysk spółdzielni został przeznaczony na fundusz remontowy. Gdyby bowiem powodowie zostali zobowiązani do uiszczenia opłaty w takiej samej wysokości jak członkowie, to doszłoby do nieuzasadnionego obciążenia większymi kosztami członków, albowiem nie dość, że uiściliby oni opłatę na fundusz w takiej samej wysokości co powodowie, to jeszcze zysk, który przypada jedynie członkom spółdzielni zostałby przeznaczony na ten cel.

Jak ustalił Sąd Rejonowy, za rok 2010r. powstała nadwyżka przychodów nad kosztami dotyczącymi eksploatacji i konserwacji w wysokości 47,19 zł, która została zgodnie ze statutem pozwanej zaliczona na poczet tych opłat za rok następny tj. 2011. Pozwana prawidłowo ustaliła również wysokość funduszu remontowego obciążającego powodów jako właścicieli lokalu, nie będących członkami spółdzielni, co jednoznacznie wynika z uznanej za w pełni wiarygodną opinii biegłego. Z uwagi na treść opinii biegłego wskazującą na prawidłowość wyliczeń pozwanego w zakresie kwestionowanym przez powodów, na podstawie art. 405 k.c. w zw. z art. 4 ust. 8 wyżej powołanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Sąd I instancji w punkcie 2 wyroku oddalił powództwo również co do żądania zapłaty.

Z uwagi na fakt, że powództwo okazał się niezasadne w całości, o kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 i 2 k.p.c. w zw. z §6 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r.

O brakujących kosztach opinii biegłego Sąd orzekł w punkcie 4 wyroku na podstawie art. 5 ust. 3 i 4, art. 8 ust.1 i art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyli powodowie, zaskarżając je w całości i zarzucając mu:

1. niezgodność ustaleń faktycznych przez dokonanych Sąd I instancji z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności poprzez ustalenie, że powodowie nie udowodnili podstawy faktycznej swoich roszczeń;
2. naruszenie prawa materialnego, w szczególności art. 46, 31, 32 i 83 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, art. 199, 208 i 460 k.c. oraz art. 4, 8¹,9 i 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – polegającego na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu do stanu faktycznego – przyjęcie wykładni stosowanej przez Sąd I instancji prowadzi do rażącego naruszenia prawa

własności powodów (treść wyroku stoi w rażącej sprzeczności z treścią przepisów prawa) oraz dyskryminacji grupy społecznej, którą stanowią właściciele lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach spółdzielni, którzy nie są członkami spółdzielni;

3. zarzut naruszenia art. 45 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, czyli prawa do sprawiedliwego procesu.

Wobec tak przedstawionych zarzutów skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych oraz zwrot kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie.

Tytułem wstępu wskazać należy, że Sąd Okręgowy, będąc jako instancja merytoryczna obowiązany poczynić własne ustalenia faktyczne i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 roku, III KKN 812/98, OSNC z 2000 r., Nr 10, poz. 193), po dokonaniu własnej swobodnej oceny materiału dowodowego, uznał ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji za prawidłowe i w konsekwencji przyjął je za własne, co czyni zbędnym ich obecne ponowne szczegółowe przedstawianie. Sąd Okręgowy stwierdził bowiem, iż Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnego rozważenia zebranego w analizowanej sprawie materiału dowodowego i poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego. Ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd Rejonowy, Sąd Okręgowy w pełni podziela, uznając je za wyczerpujące, wnikliwe i rzetelne.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji dokonał również prawidłowej subsumpcji przepisów prawa materialnego oraz nie naruszył żadnego z przepisów procedury cywilnej.

Przechodząc do szczegółowej analizy zarzutów zawartych w apelacji, wymaga podkreślenia, iż skarżący upatrują de facto wadliwości wyroku Sądu meriti przede wszystkim w błędnie dokonanej wykładni przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności odnoszących się do obowiązku Spółdzielni Mieszkaniowych dotyczącego przedstawiania przez owe Spółdzielnie żądanych przez osoby nie będące jej członkami dokumentów.

Trafnie jednak wskazał Sąd I instancji, iż powodowie jako właściciele lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Janiny Porazińskiej 10B w Gdyni nie będący członkami pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej Karwiny, która to sprawuje zarząd przedmiotowym lokalem jak i budynkiem, ograniczeni są art. 4 ust. 6⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w żądaniu określonych dokumentów. Zgodnie bowiem z dyspozycją

powyższego uregulowania Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat. Powyższy obowiązek został przez stronę pozwaną spełniony, bowiem Spółdzielnia Mieszkaniowa Karwiny wydała powodom na ich żądanie kalkulację wysokości opłat. Z tego też względu słusznie wskazał Sąd I instancji, iż strona powodowa nie ma podstaw prawnych do żądania wydania przez pozwaną Spółdzielnię innych dokumentów, takich jak umowy podpisane przez pozwaną, w wyniku których następuje pozyskiwanie pożytków z nieruchomości wspólnej, zestawienia pożytków zawierających podstawowe dane, planu osiedla Karwiny z zaznaczeniem nieruchomości, z których korzystają mieszkańcy nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10, umowy na mocy której dokonano ocieplenia piwnic w lipcu 2011r. , podziału kosztów zarządu na koszty zarządu spółdzielni nieruchomością wspólną i pozostałe wraz z dokumentami źródłowymi, planu społeczno – gospodarczego na 2010r. i analizy jego wykonania oraz zestawienia przychodów i kosztów działalności gospodarczej wraz z dokumentami źródłowymi za okres od 2 lutego do 31 grudnia 2010r.

Nie można w tej kwestii uznać za trafne zarzutów przedstawionych przez powodów w apelacji dotyczących naruszenia przepisów kodeksu cywilnego regulujących stosunki współwłaścicieli i zarząd rzeczą wspólną. Należy jednak zważyć, iż art. 199 k.c., art. 208 k.c. oraz art. 460 k.c., wbrew twierdzeniom skarżących nie mają zastosowania w realiach niniejszej sprawy. Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż oddalenie przez Sąd I instancji żądania wydania przez pozwaną wymienionych szczegółowo powyżej dokumentów było prawidłowe w świetle obowiązujących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która to stanowi *lex specialis* zarówno w stosunku do kodeksu cywilnego jak i samej Konstytucji. Zgodnie natomiast z zasadą *Lex specialis derogat legi generali* akt prawny który zawiera bardziej szczegółową regulację spornych kwestii znajduje zastosowanie w przedmiotowej sprawie, wyłączając tym samym stosowanie reguł aktu prawnego o ogólniejszym zastosowaniu. Z tego też względu Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował dyspozycję przepisu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a nie te znajdujące się w kodeksie cywilnym.

Z tego też względu zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji prawa materialnego tj. art. 199, 208 i 460 kodeksu cywilnego oraz art. 4, 8¹,9 i 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a nadto art. 46, 31, 32 i 83 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej okazały się bezzasadne.

Przechodząc do analizy zarzutów apelacji wskazujących na błędne ustalenie przez pozwaną wysokości opłat eksploatacyjnych, trafnie w tym zakresie Sąd I instancji oparł się na opinii biegłej do spraw księgowości Urszuli Byczkowskiej. Nie ulega wątpliwości, iż biegła powołana przez Sąd I instancji do sporządzenia opinii w niniejszej sprawie była uprawniona do dokonania tej czynności. Z opinii wynika bowiem, iż sporządziła ją biegła Sądu Okręgowego w Gdańsku do spraw rachunkowości i prawa podatkowego, posiadająca uprawnienia zawodowe.

Sama zaś czynność, w ocenie Sadu Okręgowego, została przeprowadzona w sposób fachowy, zgodnie z zasadami obowiązującymi przy wykonywaniu tego rodzaju czynności. Strona skarżąca nie podniosła skutecznie żadnych argumentów kwestionujących jej rzetelność i fachowość. Zarzuty skarżącego odnośnie opinii polegały jedynie na polemice z fachowo ocenionym stanem faktycznym.

Ustosunkowując się do zarzutów podniesionych przez skarżących, wskazujących iż powyższa opinia okazała się bezużyteczna, wskazać należy, że stanowiąca podstawę orzekania w kwestiach wymagających wiedzy specjalistycznej, opinia biegłego podlega wprawdzie, jak i inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., jednakże ze względu na swoją specyfikę wiarygodność i moc przekonywania tego dowodu, oceniana jest z uwzględnieniem kryteriów takich jak: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodności z zasadami logiki i wiedzy.

W niniejszej sprawie skarżący w zasadzie powtórzyli zarzuty i ich uzasadnienia zawarte w pozwie i zdołali tym samym obalić twierdzeń sporządzonej na potrzeby niniejszego procesu opinii biegłej Urszuli Byczkowskiej. W tym miejscu należy podkreślić, że rozważania Sądu Rejonowego obejmujące swym zakresem treść opinii są w pełni poprawne, zawierające logiczne i rzeczowe oceny ekspertyzy. Sąd I instancji dokonał kompletnej analizy powyższej opinii, a wysnute z niej wnioski stanowią rezultat wynikowej oceny materiału dowodowego.

Sąd bowiem, nie dysponując wiedzą fachową z zakresu spraw rachunkowych i księgowych, nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii biegłego. Sąd nie może zatem nie podzielać merytorycznych poglądów biegłego czy w ich miejsce wprowadzać własne stwierdzenia. Zadaniem Sądu jest w tym przypadku dokonanie oceny miarodajności opinii w istocie jedynie pod względem formalnym z uwzględnieniem kryteriów wymienionych powyżej.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że przedłożona do akt niniejszej sprawy opinia biegłego zawiera dane pozwalające na dokonanie oceny zasadności żądania zapłaty kwoty 739,31 zł na rzecz powodów z tytułu nadpłaty za eksploatację i konserwację budynku przy ul. Porazińskiej 10.

Sąd I instancji prawidłowo podniósł, iż z opinii biegłej wynika, iż pozwana prawidłowo rozliczyła koszty eksploatacji podstawowej, koszty materiałów, a nadto ogólnych kosztów zarządzania. Biegła ustaliła, iż wpłaty zaliczkowe w postaci opłat z tytułu eksploatacji i konserwacji stanowią przychód za rok 2010 w kwocie 1011,66 zł, zaś koszty według kwot wydatkowanych i przypisanych do lokalu mieszkalnego powodów 964,48 zł. Różnica pomiędzy tymi kwotami stanowi więc nadwyżkę wynoszącą 47,19 zł. Zgodnie natomiast z § 120 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Karwiny różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, co powoduje korektę wysokości opłat. Z tego też względu, biegła podkreśliła, iż powodom nie przysługuje zwrot kwoty

nadwyżki przychodów z tytułu opłat za eksploatację i konserwację. Kwota ta winna wpłynąć na ustalenie opłat powodów z tego tytułu w roku następnym.

Wskazując na powyższe, Sąd Okręgowy zważył, iż Sąd i instancji słusznie oddalił powództwo co do żądania zapłaty wobec prawidłowości wyliczeń pozwanej w zakresie kwestionowanym przez powodów.

Konkludując, apelacja powodów okazała się bezzasadna i stanowiła jedynie polemikę z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu a quo. Dlatego też na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy apelację oddalił jako niezaskującą na uwzględnienie.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 6 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.



Na oryginale własnym podpisem

Za zastępcą:

STARSZY SĄDNIK APPELOWY

Iwona Pięch