

Sygn. akt II Ca 67/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski (spr.)
Sędziowie	SSO Dariusz Mizera SSO Alina Gąsior
Protokolant	stażysta Iwona Jasińska

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2018 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

przeciwko S. T.

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 11 października 2017 roku, sygn. akt I C 1004/14

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanego S. T. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w R. kwotę 450,00 (czteryście pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSO Dariusz Mizera SSO Alina Gąsior

Sygn. akt II Ca 67/18

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 października 2017 roku Sąd Rejonowy w Radomsku:

1. zasądził od pozwanego S. T. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w R. kwotę 2.525,42 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;

3. zasądził od pozwanego S. T. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w R. kwotę 1.763,58 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazał pobrać od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w R. na rzecz Skarbu Państwa – Kasy Sądu Rejonowego w Radomsku z zasądzanego roszczenia kwotę 164,12 złotych tytułem nieuiszczonych wydatków postępowania w zakresie oddalonej części powództwa;

5. nakazał pobrać od pozwanego S. T. na rzecz Skarbu Państwa – Kasy Sądu Rejonowego w Radomsku kwotę 581,86 złotych tytułem nieuiszczonych wydatków postępowania w zakresie uwzględnionej części powództwa.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

W dniu 31 sierpnia 1992 roku Przedsiębiorstwo (...) w R. sprzedało pozwane Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. między innymi własność lokali mieszkalnych o numerach: (...) w bloku położonym w R. przy ulicy (...) wraz z pomieszczeniami piwnicznymi i udziałem wynoszącym 2183/3442 części nieruchomości wspólnej. Stopniowo doszło do wyodrębnienia wszystkich lokali w przedmiotowej nieruchomości. Pozwany S. T. jest właścicielem (na zasadzie odrębnej własności) lokalu położonego w R. przy ulicy (...) od 1 sierpnia 2011 roku. Pierwotnie zarząd nieruchomością położoną przy ulicy (...) faktycznie sprawowała Fabryka (...) w R.. Następnie zarząd ten faktycznie objęła Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w R.. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w R. nigdy nie zawarła z pozwanym umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną czy nieruchomością lokalową pozwanego. Od dnia 30 czerwca 2013 roku wspólnota mieszkaniowa wybrała własny zarząd i Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zaprzestała wykonywania zarządu nieruchomością wspólną.

W czasie sprawowania faktycznego zarządu Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) miała podpisane umowy na dostawę wszystkich mediów, prądu, wody, wywóz śmieci i z tego tytułu musiała ponosić koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, stąd zaliczki na koszty eksploatacyjne i dostawy mediów. Opłaty z funduszu remontowego szły na bieżące naprawy. Z tego tytułu, że Spółdzielnia zarządzała blokiem, między innymi także w części, która przypadała na pozwanego, miała podpisane umowy na obsługę konserwatorską, instalacji elektrycznej, instalacji wodno – kanalizacyjnej.

Uchwałą z dnia 14 czerwca 2011 roku podjętą na podstawie § 21 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w związku z art. 24 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982, Nr 30, poz. 210 z późn. zm.) Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na podstawie § 19 ust. 1 i ust. 2 a, b w związku z art. 18 § 5 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982, Nr 30, poz. 210 z późn. zm.) postanowiła wykluczyć S. T. z listy członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Pismem z dnia 27 czerwca 2011 roku pozwany wniósł do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej z dnia 14 czerwca 2011 roku o wykluczeniu go z członkostwa jako bezzasadnej.

Pismem z dnia 18 czerwca 2012 roku pozwany, przed rozpatrzeniem jego odwołania, oświadczył, że rezygnuje z członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Oświadczył, że w związku z tym bezprzedmiotowy staje się punkt 6 obrad Walnego Zgromadzenia. Ponadto oświadczył, że składa rezygnację na wypadek, „gdyby komuś przyszedł do głowy szatański pomysł i WZ by uznało moje odwołanie”.

W związku z rezygnacją pozwanego z członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) uchwałą (...) z dnia 28 czerwca 2012 roku zgodnie z § 26 ust. 8 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) Walne Zgromadzenie postanowiło przyjąć jego rezygnację.

Zgodnie z treścią normy zawartej w § 17 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. w brzmieniu po zmianach na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2011 roku, obowiązującym także na dzień złożenia wypowiedzenia i ustania członkostwa, członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie (ust. 1). Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i

rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia (ust. 2). Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia (ust. 3).

Wysokość zaliczek i opłat obciążających lokal pozwanego w okresie objętym pozwem, tj. w okresie od 1 lutego 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku kształtowała się następująco:

- w okresie od 1 lutego 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wynosiła 219,16 złotych miesięcznie i składała się z: zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 45,53 złote ($37,94 \text{ zł/m}^{(2)} \times 1,20 \text{ zł/m}^{(2)} = 45,53 \text{ zł}$), zaliczki na fundusz eksploatacyjny w wysokości 34,15 złotych ($37,94 \text{ zł/m}^{(2)} \times 0,90 \text{ zł/m}^{(2)} = 34,15 \text{ zł}$), opłaty za CO w wysokości 125,58 złotych ($37,94 \text{ zł/m}^{(2)} \times 3,31 \text{ zł/m}^{(2)} = 125,58 \text{ zł}$), opłaty za wywóz śmieci w wysokości 5,40 złotych (1 osoba \times 5,40 zł/os = 5,40 zł), opłaty za energię elektryczną (...) (na klatkach schodowych) w wysokości 5,70 złotych (1 osoba \times 5,70 zł/os = 5,70 zł), opłaty przesyłowej za wodę w wysokości 1,75 złotych (1 osoba \times 1,75 zł/os = 1,75 zł) i opłaty abonamentowej za wodomierz sprzężony w wysokości 1,05 złotych (1 osoba \times 1,05 zł/os = 1,05 złotych);

- w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 28 lutego 2013 roku wynosiła także 219,16 złotych miesięcznie i składała się z: zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 45,53 złote ($37,94 \text{ zł/m}^2 \times 1,20 \text{ zł/m}^2 = 45,53 \text{ zł}$), zaliczki na fundusz eksploatacyjny w wysokości 34,15 złotych ($37,94 \text{ zł/m}^2 \times 0,90 \text{ zł/m}^2 = 34,15 \text{ zł}$), opłaty za CO w wysokości 125,58 złotych ($37,94 \text{ zł/m}^2 \times 3,31 \text{ zł/m}^2 = 125,58 \text{ zł}$), opłaty za wywóz śmieci w wysokości 5,40 złotych (1 osoba \times 5,40 zł/os = 5,40 zł), opłaty za energię elektryczną (...) (na klatkach schodowych) w wysokości 5,70 złotych (1 osoba \times 5,70 zł/os = 5,70 zł), opłaty przesyłowej za wodę w wysokości 1,75 złotych (1 osoba \times 1,75 zł/os = 1,75 zł) i opłaty abonamentowej za wodomierz sprzężony w wysokości 1,05 złotych (1 osoba \times 1,05 zł/os = 1,05 złotych);

- w okresie od 1 marca 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku wynosiła 226,58 złotych miesięcznie i składała się z: zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 45,53 złote ($37,94 \text{ zł/m}^2 \times 1,20 \text{ zł/m}^2 = 45,53 \text{ zł}$), zaliczki na fundusz eksploatacyjny w wysokości 34,15 złotych ($37,94 \text{ zł/m}^2 \times 0,90 \text{ zł/m}^2 = 34,15 \text{ zł}$), opłaty za CO w wysokości 133,00 złote ($37,94 \text{ zł/m}^2 \times 3,51 \text{ zł/m}^2 = 125,58 \text{ zł}$), opłaty za wywóz śmieci w wysokości 5,40 złotych (1 osoba \times 5,40 zł/os = 5,40 zł), opłaty za energię elektryczną (...) (na klatkach schodowych) w wysokości 5,70 złotych (1 osoba \times 5,70 zł/os = 5,70 zł), opłaty przesyłowej za wodę w wysokości 1,75 złotych (1 osoba \times 1,75 zł/os = 1,75 zł) i opłaty abonamentowej za wodomierz sprzężony w wysokości 1,05 złotych (1 osoba \times 1,05 zł/os = 1,05 złotych).

Wysokość zaliczek i opłat obciążających lokal pozwanego w okresie od 1 lutego 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku wynosiła zatem łącznie 3.755,40 złotych, w tym:

- w okresie od 1 lutego 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku 2.410,76 złotych ($219,16 \text{ zł} \times 11 \text{ miesięcy} = 2.410,76 \text{ zł}$),

- w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 28 lutego 2013 roku 438,32 złote ($219,16 \text{ zł} \times 2 \text{ miesiące} = 438,32 \text{ zł}$),

- w okresie od 1 marca 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku 906,32 złote ($226,58 \text{ zł} \times 4 \text{ miesiące} = 906,32 \text{ zł}$).

Wysokość obowiązujących stawek opłat i zaliczek w spornym okresie była kształtowana stosownymi uchwałami zarządu i walnego zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Zaliczka na fundusz remontowy na podstawie uchwały nr 5 Walnego Zgromadzenia z dnia 27 czerwca 2003 roku wynosiła 1,20 zł/m², zaliczka na fundusz eksploatacyjny na podstawie uchwały nr 5 Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku wynosiła 0,90 zł/m², opłata za wywóz śmieci na podstawie uchwały nr 23 Zarządu z dnia 1 grudnia 2009 roku wynosiła 5,40 zł/osobę, opłata przesyłowa za wodę na podstawie uchwały nr 5 Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku wynosiła 1,75 zł/lokal, opłata abonamentowa za wodomierz sprzężony wynosiła 1,05 zł/lokal, opłata za CO na podstawie uchwały Nr 21/2009 Zarządu z dnia 19 października 2009 roku wynosiła 3,31 zł/m², a począwszy od 1 marca 2013 roku, na podstawie uchwały Nr 44/2013 Zarządu z dnia 31 stycznia 2013 roku 3,50 zł/m², zaś opłata za energię elektryczną (...) (na klatkach schodowych) wynosiła 5,74 zł/lokal.

Niezależnie od tego pozwany zobowiązany był do ponoszenia opłat za ciepłą i zimną wodę według ich faktycznego zużycia w danym miesiącu. Ponościł także w czasie gdy był członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. opłatę członkowską w wysokości 1,00 złoty miesięcznie.

Zgodnie z § 13 ust. 1 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. w brzmieniu po zmianach na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2011 roku, obowiązującym w czasie, gdy pozwany był członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R., członkowie oraz mieszkańcy nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię nie będący członkami opłacają czynsz i opłaty w wysokości wynikającej z przepisów odpowiednich ustaw oraz statutu (ust. 1).

Pozwany był informowany o wysokości obowiązujących opłat m.in. pismem z dnia 24 lutego 2012 roku, pismem z dnia 6 czerwca 2012 roku wyjaśniono mu poszczególne składniki opłat.

Przed Sądem Rejonowym w Radomsku toczyła się sprawa z powództwa S. T. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. o uznanie podwyżki czynszu ze stawki 2,34 złote na 3,44 złote za niezasadną wobec S. T.. Wyrokiem z dnia 19 września 2011 roku wydanym w sprawie II Ca 462/11 Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy zmienił zaskarżony wyrok Sądu I instancji w ten sposób, że powództwo oddalił.

W okresie objętym sporem pozwany dokonał następujących wpłat do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.:

- w dniu 20 lutego 2012 roku kwotę 194,44 złote, z czego 126,47 złotych za CO, 5,45 złotych na wywóz śmieci, 61,52 złote za ciepłą i zimną wodę i 1,00 złotych za opłatę członkowską,

- w dniu 20 marca 2012 roku kwotę 170,13 złotych, z czego 126,47 złotych za CO, 5,45 złotych na wywóz śmieci, 37,21 złotych za ciepłą i zimną wodę i 1,00 złotych za opłatę członkowską,

- w dniu 23 kwietnia 2012 roku kwotę 187,99 złotych, z czego 126,47 złotych za CO, 5,45 złotych na wywóz śmieci, 55,07 złotych za ciepłą i zimną wodę i 1,00 złotych za opłatę członkowską,

- w dniu 21 maja 2012 roku kwotę 162,68 złotych, z czego 131,92 złote na tzw. media oraz 30,76 złotych za ciepłą i zimną wodę,

- w dniu 18 czerwca 2012 roku kwotę 163,68 złotych, z czego 30,76 złotych za ciepłą i zimną wodę, 1,00 złoty na opłatę członkowską oraz 131,92 złote na pozostałe należności,

- w dniu 23 lipca 2012 roku kwotę 162,68 złotych, z czego 30,76 złotych za ciepłą i zimną wodę oraz 131,92 złote na pozostałe należności,

- w dniu 21 sierpnia 2012 roku kwotę 162,68 złotych, z czego 30,76 złotych za ciepłą i zimną wodę oraz 131,92 złote na pozostałe należności,

- w dniu 20 września 2012 roku kwotę 206,13 złotych, z czego 31,51 złotych za ciepłą i zimną wodę oraz 174,62 złote na pozostałe należności,

- w dniu 25 października 2012 roku kwotę 16343 złote, z czego 31,51 złotych za ciepłą i zimną wodę oraz 131,92 złote na pozostałe należności.

Łącznie za wskazany okres pozwany uiszczył na rzecz powoda, poza opłatami za zużytą wodę oraz składką członkowską, kwotę 1.229,98 złotych (126,47 zł + 5,45 zł + 126,47 zł + 5,45 zł + 126,47 zł + 5,45 zł + 131,92 zł + 131,92 zł + 131,92 zł + 131,92 zł + 174,62 zł + 131,92 zł).

Pozwany był wzywany przez Spółdzielnię Mieszkaniową do regularnego wnoszenia opłat m.in. pismem z dnia 22 listopada 2012 roku, z dnia 22 stycznia 2013 roku. W piśmie z dnia 23 listopada 2012 roku w odpowiedzi na wezwanie z dnia 22 listopada 2012 roku poinformował Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej, iż nie musi płacić czynszu, gdyż nie

jest najemcą mieszkania, jak również dlatego, że Spółdzielnia zarządza wspólnotą przy ul. (...) bezprawnie, gdyż nie ma podpisanej umowy z właścicielem o zarządzanie. Podobne pismo pozwany wystosował w dniu 28 stycznia 2013 roku w odpowiedzi na wezwanie z dnia 22 stycznia 2013 roku.

Wysokość kosztów dotyczących zarządzanymi przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w R. w okresie od 1 lutego 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wyniosła 361.812,41 złotych, zaś w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku kwotę 216.507,72 złote, co daje łącznie kwotę 578.320,13 złotych.

Rozliczenie powyższych kosztów za okres od 1 lutego 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku w części przypadającej na lokal pozwanego S. T. wynosi: w wariantcie I (wg rozliczenia kosztów całkowitych Spółdzielni Mieszkaniowej (...)) 4.751,63 złote, zaś w wariantcie II (wg rozliczenia dotyczącego nieruchomości przy ulicy (...)) 4.506,95 złotych.

Powyższe ustalenia faktyczne na temat okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd poczynił na podstawie powołanych wyżej dowodów, uznając, że dowody te, które ocenione zostały przez pryzmat wskazań wiedzy, doświadczenia życiowego oraz reguł logicznego rozumowania, nie budzą wątpliwości co do ich wiarygodności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

Za niemające znaczenia dla niniejszej sprawy Sąd uznał dokumenty złożone przez stronę powodową jako załączniki do pisma procesowego z dnia 21 maja 2015 roku, zawarte na k. 188-261, a dokumentujące opłaty i wydatki ponoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) na utrzymanie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, w tym nieruchomości przy ulicy (...). Dokumenty te nie dotyczą bowiem spornego okresu, lecz okresu przed datą 1 lutego 2012 roku, która jest początkową datą żądanych pozwem zaliczek i opłat. Właściwa dokumentacja została złożona przez stronę powodową dopiero jako załącznik do pisma z dnia 10 września 2015 roku /k. 301-303/, z dnia 10 września 2016 roku, z dnia 23 września 2016 roku /k. 635/ oraz z dnia 12 grudnia 2016 roku /k. 709/ i została zawarta na k. 305-308, k. 384-615v oraz k. 638-649, k. 653-664 oraz k. 710-714 akt sprawy. Dokumentacja ta posłużyła biegłemu L. S. (1) do wydania opinii uzupełniającej z dnia 30 września 2016 roku /k. 665-681/, z dnia 2 grudnia 2016 roku /k. 699-703/ i z dnia 9 lutego 2017 roku /k. 716-728/.

Dokonując oceny przydatności dla niniejszej sprawy opinii biegłego L. S. (1) stwierdzić należy, że ostatecznie nieprzydatna dla rozpoznania sprawy okazała się opinia tegoż biegłego sporządzona w dniu 6 sierpnia 2015 roku zawarta na k. 275-281, opinia uzupełniająca tegoż biegłego z dnia 11 grudnia 2015 roku zawarta na k. 341-344 akt sprawy oraz opinia uzupełniająca złożona na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2016 roku /k. 376-379/. Przedmiotowe opinie bazowały bowiem na szczątkowej jedynie dokumentacji złożonej do akt sprawy przed wydaniem powyższych opinii, wobec czego nie zawierają pełnego rozliczenia należnych od pozwanego zaliczek i opłat na rzecz Spółdzielni. Z kolei dwie późniejsze opinie biegłego, tj. opinia z dnia 30 września 2016 roku /k. 665-681/ i z dnia 2 grudnia 2016 roku /k. 699-703/ także nie uwzględniały wszystkich rachunków i faktur, które sukcesywnie składała strona powodowa wraz z zastrzeżeniami do kolejnych opinii biegłego. Dlatego też za mającą pełny walor dowodowy Sąd uznał dopiero opinię uzupełniająca biegłego złożoną w dniu 9 lutego 2017 roku /k. 716-728/, bowiem dopiero ta opinia uwzględnia całość dokumentacji złożonej przez stronę powodową na poparcie podnoszonej przez siebie okoliczności ponoszenia faktycznych kosztów zarządu nieruchomością przy ulicy (...) w spornym okresie. Przy czym należy mieć na uwadze, że jak wielokrotnie podnosiła strona powodowa w toku sprawy, w niniejszej sprawie dochodziła ona zaliczek na powyższe koszty, zaś opinia biegłego miała służyć jedynie do wykazania okoliczności, że w spornym okresie Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) rzeczywiście powyższe koszty i wydatki ponosiła oraz, że ich wysokość przekracza nawet wysokość żądanych przez powoda od pozwanego zaliczek.

W świetle powyższego podkreślić należy, że przedmiotowa opinia biegłego miała jedynie charakter pomocniczy dla Sądu w zakresie ustalenia, że należne od pozwanego zaliczki i opłaty za okres objęty sporem, tj. od dnia 1 lutego 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku znajdują dodatkowe uzasadnienie w rzeczywiście poniesionych za wskazany wyżej okres przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) wydatkach i opłatach związanych z utrzymaniem nieruchomości przy ulicy (...), z dostarczaniem mediów i usługami konserwatorskimi.

Za niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd – po zapoznaniu z aktami sprawy I C 1268/13 uznał dowód z dokumentów zawartych w aktach sprawy I C 1268/13 Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim, a wymienionych w piśmie procesowym pozwanego z dnia 3 lipca 2017 roku. Sąd miał tu na uwadze fakt, że przedmiotowa sprawa nie była sprawą tożsamą z niniejszą, dotyczyła innych stron, należności dochodzonych na innej podstawie prawnej, zaś opinia biegłego sporządzona w niniejszej sprawie miała jedynie walor dowodu z dokumentu prywatnego. W niniejszej sprawie podstawą wyrokowania była natomiast opinia sporządzona na potrzeby tego postępowania, jako odnosząca się do stron procesu w niniejszej sprawie i zrelatywizowana do dochodzonych w niniejszej sprawie należności.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlega uwzględnieniu w części, to jest w zakresie kwoty 2.525,42 złote.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w niniejszej sprawie powód dochodził zapłaty od pozwanego zaległych zaliczek i opłat związanych z użytkowaniem lokalu położonego przy ulicy (...) w R., którego właścicielem jest pozwany S. T. oraz utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Powód wskazał w pozwie, że dochodzi z tego tytułu od pozwanego zapłaty kwoty 3.214,87 złotych oraz, że jego żądanie obejmuje okres od dnia 1 lutego 2012 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku. Do pozwu załączył zestawienie należności za lokal pozwanego na dochodzoną pozwem kwotę 3.214,87 złotych /k. 10-12/, z którego to zestawienia wynika jednakowoż, że powyższa kwota obejmuje należności także za okres wcześniejszy, bo począwszy od dnia 1 czerwca 2010 roku aż do dnia 30 czerwca 2013 roku. W toku sprawy Sąd kilkakrotnie wzywał stronę powodową do sprecyzowania żądania pozwu, jednakże strona powodowa w odpowiedzi na wezwania Sądu za każdym razem załączała to samo zestawienie, które zostało załączone do pozwu, a które jak już wyżej wskazano obejmuje należności także za okres wcześniejszy, bo począwszy od dnia 1 czerwca 2010 roku aż do dnia 30 czerwca 2013 roku. Przy czym strona powodowa przez cały czas trwania procesu utrzymywała, że dochodzi należności od pozwanego tylko za okres od dnia 1 lutego 2012 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku i nigdy nie zmieniła tej podstawy i zakresu czasowego. Wobec powyższego Sąd na podstawie zestawienia złożonego przez stronę powodową musiał wyliczyć, jakie konkretnie kwoty składały się na należne stronie powodowej opłaty za okres objęty żądaniem pozwu w niniejszej sprawie. Analiza ta doprowadziła do wniosku, iż jest to kwota 3.755,40 złotych. Kwotę tę Sąd ustalił mnożąc wysokość miesięcznych opłat ustalonych na podstawie złożonego przez powoda zestawienia przez liczbę miesięcy składających się na okres objęty żądaniem pozwu w niniejszej sprawie. Kwota ta obejmuje należności za okres od dnia 1 lutego 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku w łącznej wysokości 2.410,76 złotych (219,16 zł miesięcznie x 11 miesięcy = 2.410,76 zł), należności za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 28 lutego 2013 roku w łącznej wysokości 438,32 złote (219,16 zł miesięcznie x 2 miesiące = 438,32 zł) oraz należności za okres od dnia 1 marca 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku w łącznej wysokości 906,32 złote (226,58 zł miesięcznie x 4 miesiące = 906,32 zł) (2.410,76 zł + 438,32 zł + 906,32 zł = 3.755,40 zł).

Kolejną rzeczą, którą należy wyjaśnić w tym miejscu jest wskazanie, że w ramach niniejszego postępowania powód domagał się od pozwanego następujących opłat: zaliczek na fundusz remontowy, zaliczek na fundusz eksploatacyjny, zaliczek na CO (centralne ogrzewanie), opłat za wywóz śmieci, opłat za energię (...) (na klatkach schodowych), opłat przesyłowych za wodę i opłaty abonamentowej za wodomierz sprzężony. Powód nie domagał się natomiast opłat za zużycie przez pozwanego ciepłej i zimnej wody, które pozwany zobowiązany był uiszczać według ich faktycznego zużycia. O opłatach tych nie ma też mowy w złożonym przez powoda zestawieniu mającym służyć za podstawę żądania pozwu w niniejszej sprawie. Stąd też Sąd w toku sprawy tymi opłatami się nie zajmował, uznając, że w tym zakresie strony pozostają rozliczone.

Należy podkreślić, że w tej sprawie poza sporem była okoliczność, że w okresie objętym żądaniem pozwu w niniejszej sprawie powodowa Spółdzielnia dostarczała do lokalu pozwanego media i zajmowała się utrzymaniem nieruchomości wspólnej, remontami i konserwacją części wspólnych nieruchomości i że pozwany za okres objęty żądaniem pozwu uiszczał tylko część naliczonych opłat. Opłaty te pozwany uiszczał częściowo w okresie od lutego 2012 roku do

października 2012 roku. Natomiast począwszy od listopada 2012 roku aż do czerwca 2013 roku pozwany nie uiszczał na rzecz powoda żadnych opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

W niniejszej sprawie nie była także przedmiotem sporu okoliczność, że zarząd nieruchomością sprawowany przez powodową Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w R. był we wskazanym czasie i zakresie jedynie zarządem faktycznym. Powód nie powoływał się na sprawowanie zarządu ustawowego, czy umownego. Niesporną także była okoliczność, że nie zawarł z mieszkańcami bloku, w tym z pozwanym, umowy o zarządzanie jego lokalem i nieruchomością wspólną. Kwestia braku ustawowego i umownego zarządu we wskazanym okresie została przesądzona już w kilku orzeczeniach Sądu Rejonowego w Radomsku oraz Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim wydanych w podobnych do istniejącego w niniejszej sprawie stanach faktycznych, z których to orzeczeń należy przywołać choćby wydane w sprawie I C 283/12 (oraz II Ca 350/13), na które powoływał się powód. W orzeczeniach tych oba Sądy uznały, że Spółdzielnia wykonując zarząd nieruchomością wspólną i dostarczając pozwanym media nie może dochodząc z tego tytułu należności powoływać się na sprawowanie zarządu w oparciu o art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.). Dlatego też wskazując podstawę prawną dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia powód powoływał się na inną podstawę prawną. Wskazał mianowicie, że jeśli chodzi o okres od 1 lutego 2012 roku do 1 września 2012 roku w tym okresie pozwany był członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej, natomiast od 1 września 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku był właścicielem lokalu niebędącym członkiem Spółdzielni i za ten okres jako podstawę prawną powództwa strona powodowa wskazuje prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia, ewentualnie z ostrożności procesowej bezpodstawne wzbogacenie (art. 405 i n k.c.).

W tym miejscu rozważyć należy wobec tego, do kiedy pozwany był członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. mając na uwadze okoliczność, że data ustania członkostwa pozwanego w powodowej Spółdzielni była sporna między stronami. Jak już wskazano w części dotyczącej ustaleń faktycznych, uchwałą z dnia 14 czerwca 2011 roku podjętą na podstawie § 21 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w związku z art. 24 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982, Nr 30, poz. 210 z późn. zm.) Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na podstawie § 19 ust. 1 i ust. 2 a, b w związku z art. 18 § 5 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982, Nr 30, poz. 210 z późn. zm.) postanowiła wykluczyć S. T. z listy członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Pismem z dnia 27 czerwca 2011 roku pozwany wniósł do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej z dnia 14 czerwca 2011 roku o wykluczeniu go z członkostwa jako bezzasadnej. Pismem z dnia 18 czerwca 2012 roku pozwany, przed rozpatrzeniem jego odwołania, oświadczył, że rezygnuje z członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Oświadczył, że w związku z tym bezprzedmiotowy staje się punkt 6 obrad Walnego Zgromadzenia. Ponadto oświadczył, że składa rezygnację na wypadek, „gdyby komuś przyszedł do głowy szatański pomysł i WZ by uznało moje odwołanie”. W związku z rezygnacją pozwanego z członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) uchwałą Nr 2/2012 z dnia 28 czerwca 2012 roku zgodnie z § 26 ust. 8 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) Walne Zgromadzenie postanowiło przyjąć jego rezygnację. Zgodnie z treścią normy zawartej w § 17 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. w brzmieniu po zmianach na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2011 roku, obowiązującym także na dzień złożenia wypowiedzenia i ustania członkostwa, członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie (ust. 1). Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia (ust. 2). Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia (ust. 3).

Zgodnie z treścią art. 24 § 5 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.) organ, który podjął uchwałę w sprawie wykreślenia lub wykluczenia, jest zobligowany zawiadomić członka na piśmie o tym fakcie w terminie dwóch tygodni od podjęcia uchwały, wraz z uzasadnieniem. Nowelizacja ustawy dokonana w 2005 roku zmieniła moment, w którym staje się skuteczne wykluczenie lub wykreślenie członka ze spółdzielni. Po nowelizacji uchwały uzyskują skuteczność dopiero z bezskutecznym upływem terminu do zaskarżenia uchwały rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia do sądu albo z momentem prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały. Uchwała rady nadzorczej o wykreśleniu lub wykluczeniu, jeśli nie wniesiono od niej

odwołania do walnego zgromadzenia (art. 24 § 6 pkt 2 prawa spółdzielczego), staje się skuteczna po 6 tygodniach od doręczenia uchwały (art. 24 § 10 pkt 1 prawa spółdzielczego). Uchwała nie nabiera jednak skuteczności, jeśli członek wniósł od niej odwołanie do walnego zgromadzenia, w trybie art. 24 § 6 pkt 2 prawa spółdzielczego. Uwzględniając art. 24 § 9 prawa spółdzielczego w razie bezczynności walnego zgromadzenia uchwała staje się skuteczna w terminie 6 tygodni od najbliższego walnego zgromadzenia, jeśli na tym zgromadzeniu nie rozpatrzono odwołania, albo w terminie 6 tygodni od upływu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania, jeśli do tego czasu walne zgromadzenie nie rozpatrzyło odwołania.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że złożenie przez pozwanego S. T. odwołania do walnego zgromadzenia od uchwały rady nadzorczej wykluczającej go z grona członków spółdzielni spowodowało, że uchwała ta nigdy nie nabrała skuteczności. Nie zmienił tego fakt, że pozwany przed rozpoznaniem jego odwołania w dniu 18 czerwca 2012 roku złożył pisemną rezygnację z członkostwa. Rezygnacji tej należy dać prymat w niniejszej sprawie uznając, że przyczyną ustania członkostwa pozwanego w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) było skuteczne wykluczenie go z członkostwa, lecz właśnie jego rezygnacja z członkostwa, a ściślej, wypowiedzenie przez niego członkostwa. W ocenie Sądu gdyby wolą pozwanego było ustanie członkostwa na skutek uprawomocnienia się (czy też nabrania skuteczności) przez uchwałę wykluczającą go z członkostwa, pozwany po prostu cofnąłby odwołanie od uchwały rady nadzorczej i to byłaby właściwa droga do nabrania skuteczności przez tę uchwałę. Jednakże wola pozwanego była inna i wynika z treści pisma obejmującego rezygnację z członkostwa - pozwany chciał definitywnie przestać być członkiem Spółdzielni, a obawiał się, że jego odwołanie może zostać uwzględnione przez walne zgromadzenie. Aby temu zapobiec złożył rezygnację i jej należy dać prymat w okolicznościach niniejszej sprawy.

Ponieważ pismo powoda o rezygnacji z członkostwa zostało złożone w dniu 18 czerwca 2012 roku, zaś zgodnie z postanowieniami § 17 statutu okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia (ust. 2), za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia (ust. 3), okres wypowiedzenia członkostwa w niniejszej sprawie rozpoczął swój bieg w dniu 1 lipca 2012 roku i zakończył bieg po 3 miesiącach, tj. z dniem 30 września 2012 roku. Zatem za datę wystąpienia przez pozwanego ze Spółdzielni należy uznać datę 1 października 2012 roku (a nie jak wskazywał powód 1 września 2012 roku). Natomiast w świetle powyższej argumentacji nie można podzielić zarzutu pozwanego, że przestał być członkiem Spółdzielni z dniem podjęcia uchwały rady nadzorczej o wykluczeniu go z członkostwa, tj. z dniem 14 czerwca 2011 roku.

W tym miejscu rozważeniu podlegać winien kolejny zarzut pozwanego, podniesiony podczas rozprawy w dniu 21 czerwca 2017 roku, zgodnie z którym - wskazywał pozwany - nie mógł on być w ogóle członkiem spółdzielni mieszkaniowej według poprzednio obowiązującego statutu powołując się na § 5 statutu z 2008 roku bowiem, żeby być członkiem spółdzielni najemca musi mieć zawartą umowę najmu ze spółdzielnią mieszkaniową, tymczasem pozwany nie miał zawartej umowy najmu ze spółdzielnią mieszkaniową. W tym zakresie Sąd podziela w całości argumentację strony powodowej, że gdyby nawet decyzja organów Spółdzielni Mieszkaniowej o przyjęciu pozwanego w poczet członków Spółdzielni była merytorycznie błędna, to jednak skoro nie została ona we właściwym trybie zaskarżona, jest skuteczna. Tym bardziej, że pozwany nigdy nie kwestionował uchwały o przyjęciu go w poczet członków powodowej Spółdzielni, opłacał składki członkowskie, a nawet – jak podnosił powód – dwukrotnie był członkiem rady nadzorczej powodowej Spółdzielni. Tym samym nie można podzielić zarzutów pozwanego podniesionych na rozprawie w dniu 21 czerwca 2017 roku.

W świetle powyższych rozważań uznać zatem należało, że skoro pozwany był członkiem powodowej Spółdzielni do dnia 30 września 2012 roku, to jeśli chodzi o okres od 1 lutego 2012 roku do 30 września 2012 roku podstawą prawną dochodzonego roszczenia jest przepis art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zaś jeśli chodzi o okres od 1 października 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku podstawą prawną roszczenia są przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i n. k.c.), ewentualnie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i n k.c.).

Przechodząc do merytorycznej oceny zasadności roszczenia powoda w zakresie obejmującym należności za okres, gdy pozwany był członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. od dnia, tj. za okres od dnia 1 lutego 2012 roku

do 30 września 2012 roku stwierdzić należy, że podstawą prawną naliczania i pobierania należności za ten okres przez powoda jest przepis art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w okresie objętym żądaniem pozwu w niniejszej sprawie (t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).

Powołany przepis stanowił, 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 zgodnie z postanowieniami statutu.

Zgodnie z treścią § 13 statutu obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowej (...), członkowie spółdzielni są zobowiązani uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Jeśli chodzi o wysokość zaliczek na opłaty była ona ustalona w oparciu o stosowne uchwały organów Spółdzielni powołane w części dotyczącej ustaleń faktycznych. Uchwały te w spornym okresie obowiązywały także pozwanego, bowiem wprawdzie w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Rejonowy w Radomsku pod sygn. akt I C 224/10 uznane zostało powództwo S. T. o ustalenie bezskuteczności w stosunku do niego uchwały podwyższającej opłaty, bowiem do podwyżki nie została dołączona kalkulacja, jednakże ponowne powództwo S. T. w sprawie o sygn. akt I C 76/11 w tym samym zakresie zostało oddalone w całości. Zatem pozwanego obowiązywały w spornym okresie stawki opłat wskazane w zestawieniach należności zawartych na k. 10-12 akt sprawy, mające odzwierciedlenie w stosownych uchwałach powołanych w ustaleniach faktycznych.

W świetle powyższego nie budzi wątpliwości, że w okresie od 1 lutego 2012 roku do 30 września 2012 roku należne były na rzecz powoda od pozwanego opłaty związane z korzystaniem z lokalu i utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jeśli chodzi o wysokość tych opłat wskazać należy, że miesięczna stawka należności przypadających na lokal pozwanego wynosiła wówczas 219,16 złotych. Mnożąc powyższą kwotę przez liczbę miesięcy – 8 - otrzymujemy za ten okres kwotę 1.753,28 złotych (219,16 zł x 8 miesięcy = 1.753,28 zł).

Natomiast podstawą prawną roszczenia powoda za okres od 1 października 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku (tj. za okres, gdy pozwany nie był już członkiem powodowej Spółdzielni) są przepisy art. 752 i n. k.c.

Zgodnie z treścią art. 752 k.c. kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyłą staranność. W myśl art. 753 § 1 k.c. prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien w miarę możliwości zawiadomić o tym osobę, której sprawę prowadzi, i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jej zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki osoba ta nie będzie mogła sama się nią zająć. Z czynności swych prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. Jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy (§ 2). Natomiast zgodnie z treścią art. 754 k.c. kto prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego.

W ocenie Sądu prowadzenie spraw przez spółdzielnię jako negotiorum gestora następowało przez dokonywanie czynności faktycznych sprawowania zarządu. Spółdzielnia nie będąc ani upoważniona, ani zobowiązana do działania na rzecz pozwanego w tym okresie, dostarczając pozwanemu media i zarządzając nieruchomością wspólną, działała w interesie wszystkich mieszkańców bloku, w tym także pozwanego. Takie działanie miało związek z koniecznością wypełniania przez spółdzielnię obowiązków wobec swoich członków, którym spółdzielnia wynajęła lokale i wobec swoich członków, który to obowiązek spoczywał na niej na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nieruchomość pozwanego stanowi jedną z wielu nieruchomości istniejących w budynku przy ulicy (...) w R. i choćby z tego względu oczywistym jest, że nie było możliwe z powodów technicznych, aby czynności związane

z dostarczaniem mediów i zarządzaniem nieruchomością, konserwacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielnia mogła realizować na rzecz swoich członków i lokali oddanych w najem z pominięciem pozwanego. Spółdzielnia podjęła się prowadzenia spraw pozwanego niejako bez zlecenia, przy okazji zaspokajania także własnego interesu i własnych zobowiązań wobec innych osób. Nawet jeśli zatem przyjąć, że pozwany sprzeciwiał się prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, jego sprzeciw w takiej sytuacji należałoby ocenić na podstawie art. 754 k.c. za sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Nie było bowiem możliwe, by Spółdzielnia zajmowała się utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dostarczaniem mediów do tej nieruchomości, konserwacją i naprawą urządzeń znajdujących się w nieruchomości wspólnej, dostarczaniem wody i ciepła do lokali, oświetleniem części wspólnych budynku - klatek schodowych, wywozem śmieci, w taki sposób, by nie czerpał z tego korzyści także pozwany. Należy podkreślić, że pozwany żyje w pewnej społeczności, jego nieruchomość lokalowa nie jest odrębnym budynkiem, zapewniającym pozwanemu całkowitą samodzielność i niezależność od innych, lecz jest położona w grupie innych lokali, wśród innych właścicieli i prawo własności pozwanego musi być oceniane także przez pryzmat praw własności innych właścicieli lokali, w tym członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Żyjąc w takiej społeczności pozwany musi się liczyć z tym, że to on w określonych sytuacjach winien dostosować się do innych, do większości, nie zaś inni do niego. Tym bardziej, że w okresie objętym sporem nie było przecież żadnego innego podmiotu, żadnej innej osoby, która sprawowałaby faktyczny zarząd nieruchomością wspólną, w tym lokalem pozwanego. Taki zarząd wyłoniony przez wspólnotę mieszkaniową przejął zarządzanie nieruchomością dopiero od lipca 2013 roku, a wtedy Spółdzielnia przestała sprawować zarząd godząc się z powołaniem uprawnionego do tego organu.

Należy podkreślić, że w wyroku z dnia 30 czerwca 2005 roku w sprawie IV CK 784/04 Sąd Najwyższy wskazał, że przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia znajdują zastosowanie także wtedy, gdy prowadzącego nic nie upoważnia, ani nic nie zobowiązuje do działania na rzecz osoby zainteresowanej.

Z mocy art. 753 § 2 zd. 2 k.c. powód może co do zasady żądać zwrotu uzasadnionych wydatków. W niniejszej sprawie domagał się zwrotu zaliczek na te wydatki, to jest rozliczenia nieuiszczonych zaliczek na fundusz remontowy, na fundusz eksploatacyjny, na CO, na wywóz śmieci, na energię (...) (na klatkach schodowych), na opłaty przesyłowe za wodę i na opłaty abonamentowe za wodomierz sprzężony i roszczenie to było uzasadnione. Wysokość tych opłat wynosiła w okresie od 1 października 2012 roku do 28 lutego 2013 roku 219,16 złotych miesięcznie, zaś w okresie od 1 marca 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku 226,58 złotych miesięcznie, co daje łącznie kwotę 2.002,12 złotych (219,16 zł x 5 miesięcy = 1.095,80 zł; 226,58 zł x 4 miesiące = 906,32 zł; 1.095,80 zł + 906,32 zł = 2.002,12 zł).

Należy podkreślić, że wysokość opłat ze wskazanych wyżej tytułów przedstawiona przez Spółdzielnię w zestawieniu zawartym na k. 10-12 akt sprawy uwzględnia normalne ceny, jakie w tym okresie obowiązywały także innych mieszkańców, którzy zajmowali inne lokale na przedmiotowej nieruchomości.

Prawdą jest, że zgodnie z treścią art. 753 § 2 k.c. z czynności swych prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. Niesporne jest, że przed wystąpieniem z pozwem w niniejszej sprawie powód nie złożył wobec pozwanego rachunku. Ale też podkreślić należy, że zakres powinności złożenia rachunku należy oceniać z uwzględnieniem charakteru prowadzonej sprawy. Z kolei w razie odmowy złożenia rachunku osoba zainteresowana może wystąpić przeciwko prowadzącemu sprawę bez zlecenia z powództwem o zobowiązanie go do dokonania tej czynności (por. uchwała SN z dnia 26 listopada 1992 r., III CZP 147/92, OSP 1993, z. 6, poz. 123, oraz wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 172/00, LEX nr 52663). Tymczasem w niniejszej sprawie pozwany nie powoływał się na okoliczność, by kiedykolwiek z takim powództwem wystąpił, do czego był uprawniony na podstawie powołanego wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego.

W świetle powyższego Sąd uznał, że brak złożenia rachunku z zarządu w niniejszej sprawie nie powoduje niemożności domagania się zwrotu wydatków i nakładów. Za taki rachunek w niniejszej sprawie może bowiem zostać uznana opinia biegłego z zakresu rachunkowości L. S. (1). W niniejszej sprawie Sąd w oparciu o ostatnią opinię tegoż biegłego ocenił, że przedstawione przez powoda rachunki i faktury za cały okres objęty sporem potwierdzają faktyczne ponoszenie przez powoda wydatków i nakładów związanych z nieruchomością przy ulicy (...) w R.. Biegły szczegółowo rozliczył faktury i rachunki, wyliczył także ich wysokość w stosunku do lokalu pozwanego, przy czym wyliczenie to

odnosi się do całego okresu objętego żądaniem pozwu w sprawie. Faktury te związane są z dostarczaniem mediów, utrzymaniem nieruchomości i usługami konserwatorskimi i Sąd uznał je za zasadnie poniesione, a więc odpowiadające przepisowi art. 753 § 2 k.c. Zgodnie z tym wyliczeniem przedstawionym w ostatniej opinii koszty związane z zarządzaniem nieruchomością, poniesione za okres od 1 lutego 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku przypadające na lokal pozwanego (przy przyjęciu wariantu II rozliczenia, tj. jako rozliczenia dotyczącego nieruchomości przy ulicy (...)) wynoszą 4.506,95 złotych. Opinia biegłego – jak już wskazano wyżej, miała charakter pomocniczy w niniejszej sprawie, na okoliczność potwierdzenia ponoszenia przez powoda kosztów, na które zaliczek się domagał, a które faktycznie poniósł. Powód nie domagał się bowiem kwoty wskazanej w opinii biegłego, lecz w przedstawionym przez siebie wyliczeniu (kalkulacji) dokładnie już opisanej w poprzednich częściach uzasadnienia. A opinia biegłego miała za zadanie potwierdzić jedynie faktyczne ponoszenie przez powoda należności, których zwrotu domaga się od pozwanego.

Dlatego też dokonując ustalenia wysokości należności obciążających lokal pozwanego za okres od 1 lutego 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku Sąd oparł się na zestawieniu powoda (zgodnie z jego wolą), a nie na opinii biegłego, choć zgodnie z tą opinią należności faktycznie poniesione przez powoda, a przypadające na lokal pozwanego były wyższe niż te wynikające z zestawienia złożonego przez powoda.

Jednakże nawet w przypadku gdyby uznać, że podstawą prawną roszczenia powoda w okresie, gdy S. T. nie był już członkiem spółdzielni, nie mogą być przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, to zastosować można jako podstawę prawną przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i n. k.c.), gdyż jak wynika jednoznacznie z faktur, powód ponosił przez cały sporny okres nakłady na nieruchomość, m.in. w postaci inwestycji w nawierzchnię chodnikową, sprzątaniami, odśnieżania i oświetlania, dostarczania mediów i konserwacji, a pozwany w tym okresie nie uiszczał na rzecz powoda z tytułu ww. kosztów należności w odpowiedniej wysokości. Zatem niewątpliwie doszło to do wzbogacenia pozwanego (wyrażającego się w uniknięciu ponoszenia opłat i należności) kosztem powoda, który w świetle opinii biegłego L. S. (1) w całym wskazywanym okresie należności te ponosił. A skoro tak, także i w brzmieniu art. 405 k.c. można znaleźć podstawę do żądania przez powoda od pozwanego zwrotu należności w niniejszej sprawie, co potwierdza tylko zasadność powództwa.

Wysokość należności za okres od 1 lutego 2012 roku do 30 września 2012 roku wyniosła, jak już wyżej wskazano, kwotę 1.753,28 złotych, natomiast wysokość należności za okres od 1 października 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku kwotę 2.002,12 złotych, co daje łącznie sumę 3.755,28 złotych (1.753,28 zł + 2.002,12 zł = 3.755,28 zł). Od powyższej kwoty należy odjąć sumę 1.229,98 złotych, tj. kwotę, którą pozwany uiszczył tytułem tych należności w okresie od lutego do października 2012 roku (poza opłatami za wodę, które uiszczał według faktycznego zużycia oraz opłatami za członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej). W ten sposób otrzymujemy różnicę w kwocie 2.525,42 złote (3.755,28 zł – 1.229,98 zł = 2.525,42 zł). Tę kwotę pozwany winien zwrócić powodowi za okres od 1 lutego 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku. I taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda w punkcie 1 wyroku. Kwota ta mieści się w wyliczeniu przedstawionym przez biegłego określającym koszty poniesione przez powoda w związku z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz dostarczaniem mediów, a przypadające na lokal pozwanego. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne.

Za niezasadne Sąd uznał także żądanie odsetek za okres poprzedzający dzień 1 lipca 2013 roku. Należy podkreślić, że z zestawienia złożonego przez powoda wynikać by mogło, że powód przed wniesieniem pozwu dokonał kapitalizacji odsetek od zaległych należności. Jednakże powód nigdy w pozwie, ani w dalszych pismach nie wyartykułował i nie sprecyzował żądania skapitalizowanych odsetek. Podnieść należy, że podczas rozprawy w dniu 25 kwietnia 2016 roku Sąd zobowiązał stronę powodową do sprecyzowania roszczenia w zakresie odsetek przez wskazanie dokładnego wyliczenia odsetek ze wskazaniem daty początkowej, daty końcowej, stopy odsetek oraz kwot, od których naliczane były odsetki – pod rygorem ujemnych skutków procesowych. W odpowiedzi na powyższe pismo powód złożył pismo procesowe z dnia 10 września 2016 roku, do którego po raz kolejny dołączył zestawienie należności, który było już załączone do pozwu oraz do pisma procesowego z dnia 26 listopada 2014 roku. W piśmie tym natomiast nie wyjaśnił, w jaki sposób wyliczył odsetki. Z zestawienia tego jednak nie sposób odtworzyć od jakich kwot, za jakie okresy i według jakiej stopy powód naliczał odsetki, co sprawia, że nie jest możliwe odtworzenie jego żądania w tym zakresie.

Okoliczność niesprecyzowania przez stronę powodową powództwa prowadzić, zatem musiała do oddalenia żądania o odsetki przypadające przed dniem 1 lipca 2013 roku. W pozostałym zakresie Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda odsetki od całej uznanej w wyroku kwoty, tj. od kwoty 2.525,42 złote mając na uwadze, że opłaty były winny być płacone w odstępach miesięcznych, a zatem w dacie 1 lipca 2013 roku należności były wymagalne.

Zasądzając odsetki ustawowe Sąd miał na uwadze brzmienie art. 359 § 1 k.c., art. 481 § 1 k.c.

Zgodnie z przepisem art. 359 § 1 k.c. odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu.

Zgodnie z brzmieniem art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie z treścią art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 roku, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Natomiast w myśl art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 100 k.p.c. zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu.

W niniejszej sprawie wartość przedmiotu sporu wynosiła 3.214,87 złotych. Z powyższej kwoty zasądzona została kwota 2.525,42 złote, stanowiąca 78 % wartości przedmiotu sporu. Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu strony powinny ponieść jego koszty w takim stopniu, w jakim przegrały sprawę, a zatem powód w 22 %, zaś pozwany w 78 %.

Na koszty procesu poniesione przez stronę powodową w łącznej kwocie 2.261,00 złotych złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 161,00 złotych (art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 623 z późn. zm.), wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego w kwocie 600,00 złotych (§ 6 pkt 3 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 z późn. zm.), wynagrodzenie biegłego w wysokości 1.500,00 złotych. Pozwany nie poniósł żadnych kosztów w toku sprawy. Pozwanego, zgodnie z podaną zasadą, powinny obciążać koszty w kwocie 1.763,58 złotych (2.261,00 zł x 78 %) i tę właśnie kwotę Sąd zasądził od niego na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na nieuiszczone koszty sądowe w niniejszej sprawie wynoszące 745,98 złotych złożyły się nieuiszczone wydatki związane z opinią biegłego w zakresie, w jakim nie zostały pokryte z zaliczki uiszczonej przez powoda.

Zgodnie z brzmieniem art. 113 ust. 1 i 2 powołanej ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Koszty nieobciążające przeciwnika sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji nakazuje sięgnąć z roszczenia zasądzzonego na rzecz strony, której czynność spowodowała ich powstanie.

Kierując się wskazaniem powołanego przepisu Sąd w punkcie 4 wyroku nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od powoda z zasądzzonego roszczenia kwotę 164,12 złotych tytułem nieuiszczonych wydatków postępowania w zakresie oddalonej części powództwa (745,98 zł x 22 %), zaś w punkcie 5 wyroku od pozwanego kwotę 581,86 złotych (745,98 x 78 %) tytułem nieuiszczonych wydatków postępowania w zakresie uwzględnionej części powództwa.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył pozwany zarzucając mu:

1. błąd w ustaleniach faktycznych mających wpływ na rozstrzygnięcie polegający na założeniu, że pozwany był w okresie spornym członkiem SM (...) oraz, że nie uiszczał opłat na rzecz Powoda w dostatecznej wysokości.
2. naruszenie prawa procesowego polegające na: pominięciu faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, niewskazaniu przez Powoda dowodów z których wywodzą skutki prawne, składanie fałszywych zeznań.
3. naruszenia prawa materialnego polegające na: naruszeniu ustawy o własności lokali art.18 ust.3 nie prowadzenie zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z rozdz. 4 tej ustawy},
4. naruszeniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 1 ust.5 tj. niezawarcie umowy z pozwanym o zarządzanie, naruszenie art.4 ust 41-, brak prowadzenia ewidencji (księgowości) dla poszczególnych nieruchomości (wspólnot) jak i odrębnych lokali (własności),
5. naruszenie ustawy „Kodeks cywilny” art.54 i 405 w związku z art. 227,231,232 kpc. bezpodstawne wzbogacenie się w związku z zatajeniem pożytków wynikających z funkcjonowania biura SM w bloku nr (...), ul. (...), oraz sprzedaży mieszkań spłacanych przez członków wspólnoty, art. 752, 753, 754, Powód nie działał z korzyścią, nie zawiadamiał o fakcie, nie składał rachunku, żądał zwrotu poniesionych (nienależnych) wydatków

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik powoda wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanego S. T. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. kosztów zastępstwa radcowskiego w postępowaniu odwoławczym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie jest uzasadniona. Nie może odnieść zamierzonego skutku zarzut obrazy zaskarżonym wyrokiem prawa procesowego tj. art. 232 kpc. Unormowanie zawarte w tym przepisie stanowi rozwinięcie uregulowania umiejscowionego w art. 6 kc. Odnosi się ono do ciężaru dowodzenia w myśl, którego strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Ustalenia sądu to rezultat przeprowadzonego postępowania dowodowego inicjowanego przez każdą ze stron. Ocena tych dowodów nie jest dowolna, mieści się w granicach swobodnej i została dokonana zgodnie z regułami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Rozumowanie dokonane przez Sąd pierwszej instancji jest poprawne jurydycznie.

Ustalenia i rozważania sądu meriti Sąd Okręgowy akceptuje i przyjmuje je za własne. Strona powodowa domagała się zasądzenia na swoją rzecz żądanej kwoty pieniężnej, która w wymiarze 2.525,42 złote była zasadna. W tej mierze twierdzenia zamieszczone w uzasadnieniu pozwu zostały przez powodową spółdzielnię udowodnione wnioskowanymi przez nią dowodami.

Dotyczy to w szczególności statusu prawnego lokalu zajmowanego przez pozwanego, charakteru prawnego zarządu sprawowanego faktycznie przez spółdzielnię, usług świadczonych na rzecz pozwanego w związku z użytkowanym przez niego mieszkaniem, ustania członkostwa skarżącego w Spółdzielni Mieszkaniowej oraz wielkości i natury zaległości z przedmiotowego lokalu za okres objęty pozwem.

Dowodem tym były zwłaszcza zeznania w charakterze strony prezesa spółdzielni (k. 762-763), rezygnacja z członkostwa (k. 148 i 363), uchwała WZ 2/2012 (k. 362), uchwała RN z 14 czerwca 2011 roku (k. 365-366 i k. 367-369), opinia biegłego L. S. (k. 716-728), dokumentacja źródłowa złożona przez stronę powodową (k. 305-308, k. 384-615v, k. 638-649, k. 653-664 i k. 710-714).

Dowody te były w istocie inicjowane przez powodową Spółdzielnię i ustalenia na ich podstawie poczynione stanowią podstawę faktyczną końcowego rozstrzygnięcia.

W zaistniałej sytuacji zarzut braku inicjatywy dowodowej powoda nie jest zasadny. Strona powodowa zgodnie z art. 6 kc i art. 232 kpc wykazała twierdzenia przez siebie prezentowane w zakresie uwzględnionej części powództwa.

Nie ma racji autor apelacji zarzucając naruszenie zaskarżonym wyrokiem dyspozycji art. 227 kpc.

Powołany przepis jest stosowany przez podjęcie rozstrzygnięć dowodowych i uprawnia sąd meriti do selekcji zgłoszonych dowodów, jako skutku przeprowadzonej oceny istotności faktycznych, których wykonaniu dowody te mają służyć.

Oparcie apelacji na dyspozycji powołanego przepisu nie może przybrać ogólnikowo sformułowanego zarzutu. Zarzut naruszenia art. 227 kpc powinien być powiązany z art. 217 § 2 kpc, jeżeli skarżący wskazuje pominięcie określonego dowodu w wyniku wadliwej oceny, że nie jest on istotny dla rozstrzygnięcia sprawy (por., np. wyrok SN z dnia 10.03.2011r. II UK 306/10, Legalis, wyrok SN z dnia 15.10.2010r., III UK 22/10, Legalis, wyrok SN z dnia 25.02.2009r., II PK 176/08, Legalis). Podnieść należy, że apelacja nie zarzuca obrazy art. 217 § 2 kpc.

Lektura akt i zgromadzonego w nich materiału dowodowego nie dostarcza argumentów, że określone wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanego a dotyczące istotności podstawy faktycznej rozstrzygnięcia nie były przez Sąd uwzględnione.

Wręcz przeciwnie. Zaskarżony wyrok zapadł po ponownym rozpoznaniu sprawy, co było rezultatem wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 12 maja 2014 roku wydanym w sprawie II Ca 211/14. W wyroku tym Sąd drugiej instancji wyznaczył kierunek ponownego rozpoznania, dając swoje wytyczne i wskazówki. Zostały one przez Sąd Rejonowy w całości zrealizowane. Autor apelacji miał nieskrepowaną inicjatywę dowodową.

Brak było podstaw do uznania za trafny zarzut obrazy art. 231 kpc.

Domniemania faktyczne wskazane w tym przepisie polegają na przyjęciu przez sąd wniosku o istnieniu danego faktu na podstawie innych ustalonych faktów. W nauce prawa wskazuje się, że domniemanie faktyczne stanowi jedynie prawidłowe rozumowanie, które winno być przeprowadzone w każdych okolicznościach (por. np. W. Broniewicz, Postępowanie cywilne, s. 233; K. Piasecki, Dowód prima facie w procesie cywilnym, s. 156). Domniemanie faktyczne opiera się na doświadczeniu życiowym i logicznym uzasadnieniu wniosków płynących z ustalonych faktów. Wynika to bowiem z tego, iż przepis ten koresponduje z treścią art. 233 § 1 kpc.

Treść apelacji wskazuje, że został w niej sformułowany zarzut obrazy art. 233 § 1 kpc. Wywód Sądu w zakresie oceny dowodów i poczynione ustalenia to efekt logicznego wnioskowania. Rozumowanie Sądu pierwszej instancji jest niezwykle dociekliwe i szczegółowe. Żadne reguły – co podniesiono wyżej- w tym procesie myślowym nie zostały naruszone.

Funkcjonowanie wspólnoty rozpoczęło się stosunkowo późno. W pierwszej fazie jej istnienia nie było wyodrębnionych organów do jej reprezentacji i zarządu. Faktycznie wykonywany zarząd przez powodową spółdzielnię był tego wynikiem. Ocena wykonywania obowiązków zarządcy przez powodową spółdzielnię dokonana przez Sąd rejonowy jest poprawna jurydycznie. Stan faktyczny niniejszej sprawy z przyczyn szczegółowo podanych w motywach pisemnych zaskarżonego wyroku –uzasadniał przyjęcie konstrukcji prawnej dwojakiego rodzaju. Do 30 września 2012 roku pozwany był członkiem spółdzielni. Ma rację więc sąd przyjmując, że podstawą naliczania należności jest przepis art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w okresie objętym żądaniem pozwu w niniejszej sprawie.

Żądanie za ten okres należności należą do wykazu opłat, o których mowa w § 13 statutu spółdzielni.

Wysiłki skarżącego zmierzające do wykazania innej daty ustania jego członkostwa w powodowej spółdzielni okazały się być bezskuteczne. Złożony do akt sprawy protokół z walnego zgromadzenia udowadnia, iż już w dacie walnego zgromadzenia znane było Radzie Nadzorczej pisemne oświadczenie woli pozwanego o wystąpieniu ze spółdzielni.

Zgodnie z treścią art. 61 kc oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Strona, która powołuje się na niedostarczenie jej oświadczenia do adresata winna (por. art. 6 kc) tę okoliczność udowodnić. Odnotowania wymaga, że w toku postępowania strona powodowa nie zaprzeczała, iż oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa do niej dotarło.

Jurydycznego znaczenia pozbawiony jest wywód, że mimo usilnych nalegań nie została zawarta z powodem umowa o zarząd. Fakt, że nie było prawnie ustanowionego zarządu jest bezsporny. Oparcie natomiast rozstrzygnięcia na konstrukcji prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia (por. art. 752 kc i nast.) było prawidłowe. Stanowisko sądu w tej mierze jest poprawne jurydycznie.

Okoliczność ta w istocie była akceptowana przez skarżącego. W apelacji na karcie 796 w ostatnim fragmencie jej autor przyznał, że po dniu 20 września 2011 roku (pismo k. 34) opłacił opłaty należne spółdzielni. Sumy te zostały zweryfikowane przez biegłego, co wykazało jednak niedopłatę. Opinia biegłego dokonana w sprawie w oparciu o materiał źródłowy przedstawiony przez spółdzielnię nie była w końcowym rezultacie kwestionowana przez pozwanego. Nie było zatem potrzeby dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej innego biegłego. Dokumentacja źródłowa nie była skutecznie zakwestionowana. Ma ona walor dokumentów prywatnych w rozumieniu art. 245 kpc. Jest to pełnoprawny środek dowodowy, który mógł posłużyć do opracowania opinii, która także jest dowodem w rozumieniu przepisów postępowania cywilnego (por. art. 278 kpc i nast.).

Poprawność natomiast takiego dowodu, który pochodzi od osoby posiadającej wiadomości specjalne jest oceniana w płaszczyźnie wewnętrznej spójności osnowy opinii i korelacji wniosków końcowych z treścią opinii.

Niezasadnie zarzuca skarżący pominięcie przez sąd rejonowy dokumentów zamieszczonych w aktach I C 1268/13 Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb. Zgodzić się należało z tezą, że sprawa ta dotyczyła innych stron, nie była tożsama ze sprawą niniejszą i odnosiła się do roszczenia dochodzonego na innej podstawie prawnej. W sprawie I C 218/12 – na którą powołuje się skarżący – doszło do oddalenia pozwu wnoszonego przez spółdzielnię przeciwko Z. Ł., bowiem roszczenie nie zostało udowodnione. Odnotowania wymaga, że Sąd Okręgowy w sprawie II Ca 560/12 nie zajmował się kwestią umocowania spółdzielni do realizowania zarządu.

Całkowicie nieprzydatne są dokumenty zgromadzone w sprawie I C 76/11 (II Ca 462/11) i I C 224/10, skoro dotyczyły one innych stron i istotą powództwa było uznanie za bezskuteczne podwyższenie stawki czynszu.

Z tych też względów, mając na uwadze przedstawione ustalenia, rozważania i powołane w nich przepisy należało orzec jak w sentencji. O kosztach postępowania za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 kpc stosując zasadę w nim wyrażoną odpowiedzialności wynik procesu.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSO Dariusz Mizera SSO Alina Gąsior