

**Sygn. akt I C 831/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Anna Lipnicka

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Joanna Simkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2017 r. na rozprawie sprawy

z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.**

przeciwko **P. B. i A. B.**

### **o zapłatę**

1. powództwo oddała ;
2. zasądza od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. na rzecz pozwanych P. B. i A. B. solidarnie kwotę 1.217,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

I C 831/16

## UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wystąpiła z pozwem przeciwko A. B. i P. B. o zapłatę kwoty 9.718,72 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot i terminów wskazanych w treści pozwu.

W uzasadnieniu żądania strona powodowa wskazała, iż pozwani zajmują lokal przy ul. (...) w K., administrowanym przez stronę powodową. Administrowanie przez powoda przedmiotowym lokalem wynika z umowy zawartej przez powoda ze Wspólnotą Mieszkaniową. Według § 2 przedmiotowej umowy, właściciele lokali uiszczą będą opłaty za używanie lokali płatne z góry do dnia dziesiątego każdego miesiąca. Z tytułu wnoszonych opłat powód zapewnia dostawę wody, ciepła, odprowadzanie ścieków. Według powoda, pozwani posiadają zadłużenie w opłatach za użytkowany lokal. Niniejszym pozwem powód dochodzi zaległych opłat za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2015 r. w łącznej wysokości 9.718,72 zł wraz z należnymi odsetkami. Powód bezskutecznie wezwał pozwanych do zapłaty należności. W piśmie procesowym z dnia 29.08.2016 r. powód wskazał ponadto, że podstawę prawną do dochodzenia należności stanowi art. 4 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Powód argumentował także, że Spółdzielnia powstała z woli właścicieli mieszkań, zaś powód nigdy nie odciał dopływu ciepłej wody i c.o. dla pozwanych, mimo, że pozwani należności nie regulują. Powód twierdził, że obecnie nie ma konieczności bycia członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej, będąc właścicielem lokalu w zasobach Spółdzielni. Spółdzielnia posiada natomiast odpowiednie organy, które podejmują uchwały także w zakresie kosztów użytkowania lokali.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. A. B. i P. B. zgłosili zarzut braku legitymacji procesowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. do dochodzenia kwoty objętej pozwem. Pozwani ponadto podnieśli zarzut braku umocowania Spółdzielni mieszkaniowej (...) ze strony wspólnoty do dochodzenia zapłaty od strony pozwanej, ponieważ Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmowała żadnej uchwały do dochodzenia zapłaty od strony pozwanej, nie udzielała w tym zakresie żadnego pełnomocnictwa. Ponadto, A. B. powołała się na brak stosunku

prawnego pomiędzy powodem a stroną pozwaną; jak argumentowała nie jest stroną umowy dołączonej do pozwu z dnia 07.05.1999 r.; ponadto pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. A. B. dodatkowo powołała się na brak podstawy prawnej odpowiedzialności pozwanej na podst. art. 14 oraz art. 15 ustawy o własności lokali w kontekście okoliczności, że pozwana nie jest właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...). Pozwani domagali się przedstawienia przez powoda uchwały wspólnoty mieszkaniowej na okoliczność ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, umowy pomiędzy powódką a pozwanymi na okoliczność wysokości opłaty za wywóz nieczystości, podgrzanie wody, opłat c.o.

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

P. B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) w K., dla którego przez Sąd Rejonowy w Kędzierzynie - Koźlu prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 711/10.000 części we współwłasności działki numer (...) z mapy (...) położonej w K. obręb S. i wspólnych częściach budynku mieszkalnego, objętych księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez tenże sąd. Na działce nr (...) znajduje się budynek mieszkalny mieszczący 12 lokali mieszkalnych, położony w K. przy ul. (...), które posiadają status odrębnych nieruchomości. Lokal mieszkalny pozwanego P. B. wchodzi w skład tzw. dużej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości nr(...) położonej w K.. A. B. również mieszka w przedmiotowym lokalu. Do wyodrębnienia wszystkich lokali doszło na skutek ich sprzedaży przez Skarb Państwa - (...)

### **Bezsporne, a ponadto dowód:**

- kserokopia aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 08.09.2006 r. - k.75-76,
- wniosek i polisa ubezpieczeniowa z dnia 14.03.2016 r. - k114-115,
- decyzja o ustaleniu wysokości podatku od nieruchomości z dnia 29.01.2016 r. - k.116,
- kserokopia aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 17.06.1997 r. - k.125-129.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) położona w K., według jej statutu, jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które we wspólnym interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością członków. Z §6 statutu powoda wynika, że przedmiotem działania Spółdzielni jest przejmowanie administracji domów nie stanowiących własności spółdzielni. W myśl § 9 i 10 członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię. Przesłanką przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest zarząd. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisanymi dwójkami członków zarządu.

### **Dowód:**

- statut powoda - k.16-29,
- wypis z KRS powoda - k.30-34,
- protokół zebrania założycielskiego z dnia 04.05.1995 r. wraz z listą założycieli - k.100-103.

W dniu 7.05.1999 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości nr (...), położona w K. przy ul. (...), reprezentowanej przez Zarząd w osobach W. W. i M. P. zawarła umowę o świadczenie usług ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) zwanej w dalszej części umowy (...). W §1 Zarząd Wspólnoty powierzył, a administrator przyjął i zobowiązał się zapewnić dostawę wody, ciepła, odprowadzanie /wywóz ścieków komunalno – bytowych z budynków mieszkalnych o nr (...) w S. przy ul. (...). W §2 ustalono, że na pokrycie kosztów, o których mowa w §1 właściciele uiszczają będą opłaty płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Według umowy, wysokość opłat ustala się jako cenę umowną w oparciu o kalkulację własną zleceniobiorcy w kwocie wg wykazu. Na zebraniu w dniu 12.03.2013 r. właściciele

mieszkań Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) podjęli uchwałę o powierzeniu zarządzania wspólnotą w trybie dotychczasowym Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Przed tutejszym sądem toczyło się postępowanie w przedmiocie ustanowienia zarządu przymusowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) pod sygn. akt I Ns 213/15.

***Bezsporne, a ponadto dowód z:***

- umowy o świadczenie usług - k.12,
- uchwały nr 2 Walnego Zgromadzenia powoda z dnia 24.04.2015 r. - k13,
- uchwały nr 1/2013 zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej ul. (...) z dnia 12.03.2013 r. - k.96,
- kserokopii składników podstawy naliczania przez powoda opłaty za administrowanie wspólnotami - k.130-131.

W dniu 19.07.2013 r. odbyło się Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., na którym przegłosowano jednomyślnie windykację zadłużenia lokatorów. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) sporządziła zestawienie zadłużenia za lata 2013 – 2015 A. i P. B.. Na ich podstawie dokonała ostatecznego wezwania do zapłaty pozwanych kwoty 9718,72 zł. Umowy z dostawcami mediów spółdzielnia zawierała we własnym imieniu. (...) dostarczane były nieprzerwanie do lokali tworzących Wspólnotę, strona pozwani również korzystali z dostarczanych usług. Spółdzielnia ponosiła opłaty związane z funkcjonowaniem i eksploatacją lokali wchodzących w skład (...). Spółdzielnia nie miała z właścicielami lokali zawartych indywidualnych umów o dostarczanie mediów do ich mieszkań. P. B. we własnym imieniu w dniu 28.04.2014 r. zawarł umowę z Miejskimi (...) sp. z o.o. w K. o świadczenie usług w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do lokalu przy ul. (...).

***Bezsporne, a ponadto dowód z:***

- zestawienia zadłużenia pozwanych za lata 2013-2015 - k. 6-10,
- ostatecznego wezwania do zapłaty wraz potwierdzeniem nadania - k.11-12,
- zeznań świadka M. W. - k.141'-143,
- protokołu Walnego Zgromadzenia powoda z dnia 19.07.2013 r. - k.97-98,
- kserokopii nakazu zapłaty z dnia 29.07.2013 r. w sprawie I Nc 1318/13 - k.99,
- pisma mieszkańców bloku nr 6 do powoda z dnia 07.10.2014 r. - k.104,
- pisma Zarządu wspólnoty mieszkaniowej do powoda z dnia 05.08.2015 r. - k.05.08.2015 r.,
- umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków z dnia 28.04.2014 r. k.112-113,

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K., pozwem z dnia 22.12.2015 r. wniesionym w sprawie I C 834/16 do tut. sądu, domagała się zasądzenia na swoją rzecz od J. B. kwoty 9.946,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wskazanych w pozwie kwot i terminów płatności. Strona powodowa wywodziła, że pozwana zajmuje lokal mieszkalny położony przy ul. (...) administrowany przez powoda na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię ze Wspólnotą Mieszkaniową. Z paragrafu 2 tej umowy wynika, iż właściciele lokali zobowiązani są do uiszczania opłat za używanie lokalu, z których powód zapewnia dostawę wody, ciepła, odprowadzanie ścieków. Pozwana z tego tytułu posiada zadłużenie za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 listopada 2015 r. Wyrokiem z dnia 2 lutego 2017 r. Sąd powództwo oddalił. Sąd drugiej instancji – Sąd Okręgowy w Opolu wyrokiem z dnia 13.06.2017 r. oddalił apelację strony powodowej od wyroku Sądu Rejonowego w Kędzierzynie - Koźlu z dnia 2 lutego 2017 r. sygn. akt I C 834/16. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia sąd odwoławczy wskazał min., że w jego ocenie przy takiej podstawie faktycznej dochodzonego roszczenia i tak sformułowanym żądaniu pozwu trzeba przyznać rację Sądowi pierwszej instancji, że nie sposób dopatrzeć się czynnej legitymacji procesowej po stronie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., sprawującej zarząd nieruchomością wspólną

jak zarząd powierzony na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, w zakresie żądania zasądzenia wartości rzekomo nieuregulowanych przez pozwaną zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

### **Dowód:**

- akt sprawy tut. Sądu o sygn. akt IC 834/16.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest niezasadne i podlega oddaleniu w całości.

Powód będący Spółdzielnią Mieszkaniową wywodził swoje roszczenie z

- uprawnień opartego na art. 4 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych

oraz

- faktu administrowania Wspólnotą do pobierania zaliczek na koszty eksploatacji mieszkania zajmowanego przez pozwanych wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej.

W ocenie sądu, przy takiej podstawie faktycznej dochodzonego roszczenia i tak sformułowanym żądaniu pozwu, obowiązujące przepisy prawa nie pozwalają na uwzględnienie żądania, jakkolwiek pozwani nie kwestionowali zużycia mediów już dostarczonych oraz wysokości żądanej z tego tytułu zapłaty.

Po pierwsze, wbrew stanowisku powoda, w sprawie nie będą miały zastosowania przepisy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ lokal pozwanego P. B. nie jest lokalem, który znajduje się w zasobach powodowej spółdzielni mieszkaniowej. Strona powodowa nie przedłożyła też żadnego dokumentu świadczącego o tym, by przedmiotowy lokal wchodził w skład zasobów tej spółdzielni mieszkaniowej. Pozwanemu nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (art. 9 ust. 1 i nast. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych), ani spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 17<sup>2</sup> ust. 1 w/w ustawy). Z materiału dowodowego nie wynika też, by Spółdzielnia dokonała ustanowienia na rzecz pozwanego prawa odrębnej własności lokalu (art. 18 ust. 1 i nast. w/w ustawy). Co więcej, gdyby pierwotnie istniał po stronie Spółdzielni jakikolwiek określony tytuł prawny do lokalu, to na chwilę orzekania Spółdzielnia we Wspólnocie Mieszkaniowej, jaka powstała przy ul. (...) w K. nie posiada żadnej nieruchomości należącej do powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej. W sytuacji zaś, gdy wszystkie lokale zostaną wykupione na własność czy też gdy spółdzielnia mieszkaniowa nie ma udziałów w nieruchomości, tak jak w sprawie niniejszej, to w takim przypadku, stosownie do przepisu art. 26 u.w.l. po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy tej ustawy, nawet jeśli właściciele lokali pozostają członkami spółdzielni. W przypadku utraty udziałów w nieruchomości Wspólnoty ustaje także uprawnienie Spółdzielni do stosowania przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wskutek czego zmienia się też sposób rozliczania tych należności oraz stosunek prawny łączący ogół właścicieli lokali ze spółdzielnią, co decydować będzie o formie rozliczania obu stron. Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r. (V CSK 459/2011, Lex nr 1243118), na skutek zdarzeń, o których mowa w art. 24(1) i art. 26 ust. 1 ustawy, wygasa uprawnienie spółdzielni do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy. Zatem, gdy w określonym budynku lub budynkach zostaje wyodrębniona własność wszystkich lokali, wtedy powstaje z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa i następuje przejście do reguł zarządzania właściwego dla niej. Oznacza to, że stosuje się wówczas przepisy ustawy o własności lokali. Ustawodawca przesądził bowiem, że każda wspólnota mieszkaniowa powstaje przez wyodrębnienie własności lokali wchodzących w skład większej nieruchomości, czyli budynku, przez przeniesienie prawa własności tych lokali na nowych właścicieli. Niepotrzebna jest ani wola jej zawiazania, ani jakiegokolwiek działania ukierunkowane wyłącznie na jej utworzenie. Wspólnota mieszkaniowa rodzi się z mocy prawa. I nawet w przypadku szczególnym, gdy wspólnoty powstają w ramach przekształceń lokalowych spółdzielni, to zawsze do takich pospółdzielczych wspólnot stosuje się ustawę o własności lokali - regulującą większość kwestii związanych z bytem wszelkich wspólnot mieszkaniowych. Celem zaś spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich

rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Powyższe potwierdza również statut Spółdzielni, z którego wynika że uprawnienia i zobowiązania dotyczą wyłącznie członków spółdzielni i do nich Spółdzielnia może kierować żądanie o zapłatę należności. W sprawie niniejszej zarówno P. B. jak i A. B. nie są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej (...), spółdzielnia nie ma też udziałów w nieruchomości Wspólnoty.

W konsekwencji stwierdzić należy, że Spółdzielnia nie posiada ustawowego upoważnienia do działania na rzecz czy też w imieniu Wspólnoty przeciwko pozwanym.

Pozwaną z powodową spółdzielnią nie łączył też żaden stosunek prawny, w oparciu o który spółdzielnia mogłaby dochodzić roszczeń.

Odnosząc się do kwestii zarządu stwierdzić należy, że co do zasady spółdzielnia posiada uprawnienie do prowadzenia działalności gospodarczej w charakterze zarządcy, co wynika z art. 2 ust.5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z przepisem Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tej nieruchomości. Uprawnienie spółdzielni do zarządzania nieruchomościami, stanowiącymi własność innych osób, wynika zatem wprost z ustawy. Spółdzielnia jako zarządca działa na podstawie umowy o zarządzaniu nieruchomościami, o której mowa w art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Co się tyczy kwestii administracji budynków, to na ten temat wypowiedział się min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2006 r. sygn. IV CK 343/05. Sąd wskazał, że w świetle art. 184 i 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami, istnieje podstawa do stwierdzenia, że pojęcie administrowania, jako mające charakter węższy od zarządzania, mieści się w pojęciu zarządzania. W zasadzie obejmuje ono czynności faktyczne, do których należy: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściągnięcie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji.

W sprawie niniejszej pojęcia administrowania nie należy jednak bynajmniej utożsamiać z uprawnieniem Spółdzielni do rozliczania zaliczek wpłaconych przez indywidualnych właścicieli mieszkań i żądania bezpośrednio od nich zapłaty wygenerowanych kosztów.

Faktem jest, że w dniu 07.05.1999 r. Spółdzielnia przejęła zarząd Wspólnotą na podstawie umowy. Ponieważ rzecz tyczy się lokali składających się na Wspólnotę to można ewentualnie uznać, że przejęcie w zarząd nastąpiło w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. W dniu 12 marca 2013 r. odbyło się kolejne zebranie właścicieli mieszkań Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), na którym podjęto uchwałę o powierzeniu zarządzania wspólnotą w trybie dotychczasowym Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Do wykonania tak skonstruowanej umowy mogą mieć zastosowanie jednak wyłącznie przepisy o własności lokali oraz przepisy kodeksu cywilnego z przyczyn powyżej opisanych. Ponownie podkreślić należy, że Spółdzielnia nie posiada żadnych nieruchomości we Wspólnocie, a w tej sytuacji, wszystkie czynności wobec niej podejmowane mogą wynikać wyłącznie z ustawy o własności lokali.

Po wtóre, umowa z dnia 07.05.1999 r., na którą powoływał się powód łączyła, abstrahując od skuteczności, czy ważności tej umowy, spółdzielnię ze wspólnotą mieszkaniową. Należne i dochodzone w toku niniejszego postępowania opłaty, uiszczane comiesięcznie w formie zaliczek, są należnościami wspólnoty mieszkaniowej, a nie spółdzielni jako administratora. Powodowi nie przysługuje zatem legitymacja do ich dochodzenia. Ponownie wskazać należy, że zastosowania nie mają w tym przypadku przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem pozwani nie są członkami spółdzielni ani właścicielem lokalu, do którego miałyby zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w stosunku do spółdzielni podstawą roszczeń nie jest ustawa o własności lokali, bo spółdzielnia nie jest wspólnotą mieszkaniową. Obowiązek pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oczywiście obciąża pozwanych, ale są to koszty należne wspólnotie mieszkaniowej a nie spółdzielni występującej w tych relacjach jedynie w roli administratora. W konsekwencji, nawet ewentualny nieprawidłowy sposób czy też brak ukonstytuowania reprezentacji wspólnoty w sposób przewidziany prawem, nie daje spółdzielni mieszkaniowej

legitymacji do dochodzenia należności, gdyż w dalszym ciągu dotyczą one rozliczeń w ramach wspólnoty, a nie spółdzielni.

Po trzecie, nawet też, jeżeli powód był faktycznym administratorem i dostawcą mediów oraz ponosił opłaty związane z funkcjonowaniem i eksploatacją lokali, to nie przedłożył dokumentów (art. 6 k.c.) potwierdzających zawarcie indywidualnych umów z właścicielami lokali, w tym z pozwanymi. Pozwani zarzucili Spółdzielni, iż ta nie stosuje żadnych regulacji w zakresie rozliczania za dostawę ciepła, nie przedstawiła żadnych rozliczeń z wykonywanych przez siebie czynności, strona pozwana nigdy też nie zaakceptowała stawek oraz należności, które dochodzi Spółdzielnia, nigdy nie uczestniczyła w ich uchwalaniu ani przyjęciu, żadne z zebrań wspólnotowych nie podejmowało uchwał w tym zakresie. Rację ma zatem strona pozwana twierdząc, że postanowienia Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni nie mogą odnosić skutku prawnego wobec jej – nie członków, nawet jeśli Spółdzielnia jest administratorem majątku Wspólnoty. Spółdzielnia na podstawie przepisów spółdzielczych posiada bowiem wyłącznie legitymację do administrowania majątkiem Spółdzielni, a nie mieniem poszczególnych lokatorów, których mieszkania tę Wspólnotę tworzą. Członkowie wspólnoty, nie będący członkami spółdzielni, nie mogą przecież uczestniczyć w jej Walnych Zgromadzeniach, gdyż stosowne przepisy prawa spółdzielczego takiej możliwości po prostu nie przewidują. Tym samym, członkowie Wspólnoty zostali pozbawieni możliwości wpływu na czynności dotyczące Wspólnoty, a w istocie ich mieszkań, skoro Spółdzielnia stosowała co do nich prawo spółdzielcze. Dlatego też zawarta przez Spółdzielnię w dniu 7 maja 1999 r. z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej umowa o dostawę usług oraz uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które ustalały stawki opłat związane z dostarczaniem ciepła do lokali, podgrzaniem wody i odprowadzania ścieków nie uprawniały ją do dochodzenia bezpośrednio od pozwanego jako właściciela lokalu stanowiącego odrębną własność, zaliczek związanych z utrzymaniem tego lokalu. Do żądania zapłaty zaliczek były wymagane uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a nie organów spółdzielni. Nie można z pola widzenia tracić też faktu, że jeśli wspólnota, jak w sprawie niniejszej, pośredniczy w zakupie mediów, to ona też rozlicza ten zakup na poszczególne lokale. Zasady rozliczenia tych kosztów, w zależności od konkretnej sytuacji faktycznej, mogą być dokonywane w różny sposób, i mogą zostać określone również w uchwale wspólnoty mieszkaniowej. Niemniej, jeśli powód jak w sprawie niniejszej, nie miał zawartych indywidualnych umów z właścicielami lokali to nawet jeżeli był faktycznym administratorem i dostawcą mediów oraz ponosił opłaty związane z funkcjonowaniem i eksploatacją lokali, to uprawnienie do rozliczania kosztów eksploatacji Spółdzielnia posiada wyłącznie w stosunku do jej mienia lub nabytego na podstawie ustawy mienia jej członków. Powyższe potwierdza również dokument k. 130 o składnikach podstawy naliczania opłat za administrowanie wspólnotami w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., w którym w pkt 1 podana została podstawa opłat za centralne ogrzewanie i sumę składników się na nią składających. Z lektury dokumentu wynika jednoznacznie, że naliczanie opłat za c.o. nie dotyczy indywidualnych odbiorców Wspólnoty, a wyłącznie składników tyjących się mienia wspólnego Wspólnoty. Nie jest zatem zrozumiałym, z jakich przyczyn umowy z dostawcami mediów Spółdzielnia zawierała we własnym imieniu, mimo że prawo własności tych lokali nie przysługiwało spółdzielni.. Przypomnieć po raz kolejny należy, że prawo własności tych lokali nie przysługiwało spółdzielni. Kwestia sprawowania zarządu i administrowania wspólnotą mieszkaniową nie znajduje podstaw w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Należy tu rozróżnić stosunek prawny zarządca – wspólnota – właściciele lokalu, zdaniem sądu relacje prawne zachodzą tylko pomiędzy zarządcą a wspólnotą oraz pomiędzy wspólnotą a właścicielami poszczególnych lokali. Brak jest natomiast bezpośredniego stosunku prawnego pomiędzy zarządcą a właścicielami lokali. Także i w przedmiotowym postępowaniu Sąd nie kwestionuje faktycznego ponoszenia przez spółdzielnię kosztów, tyle tylko, że legitymacja w tym zakresie winna być inna. Powyższe stanowisko potwierdza uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 1999 r. (III CZP 19/99, OSNC 2000/2/23), w której Sąd najwyższy wyraził pogląd, że zarządca nieruchomości wspólnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, póź. 388 ze zm.) nie jest legitymowany w ramach powierzonego mu administrowania tą nieruchomością do dochodzenia na swoją rzecz należności z tytułu zaliczek na koszty zarządu wymienioną nieruchomością. Należności te, są należnościami wspólnoty mieszkaniowej. Powstają one ex lege, chociaż ich wysokość ustalają właściciele w stosownej uchwale. W ustawie o własności lokali przewidziano stosowne terminy ich uiszczania (art. 15 ust. 1), zaś to wspólnota jest uprawniona do ich dochodzenia nawet w sądowym postępowaniu upominawczym (art. 15 ust. 2). W przypadku zatem zaliczek na koszty zarządu wymienioną nieruchomością, bezsprzecznie są to wierzytelności wyłącznie wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu art. 353 k.c. wobec każdego

z właścicieli. Tym samym stwierdzić należy, że powodowa Spółdzielnia nie posiada zatem czynnej legitymacji procesowej żądania zasądzenia wartości rzekomo nieuregulowanych przez pozwanych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Stan taki wynika z tego, że jest wyłącznie sprawującą zarząd nieruchomością wspólną. Jako Spółdzielnia mieszkaniowa nie posiada również takiej legitymacji na gruncie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż te nie mają zastosowania w stosunku, tak do Wspólnoty jak i samych osób fizycznych nie będących członkami Spółdzielni.

W tym stanie rzeczy sąd powództwo oddalił..

Strona pozwana podniosła także zarzut przedawnienia roszczenia, powyższej okoliczności nie uzasadniając w ogóle, należało zatem uznać, że zarzut ten został podniesiony z daleko idącej ostrożności procesowej. Z uwagi też na brak legitymacji procesowej po stronie powoda podniesiony zarzut nie wymaga szczególnej analizy, skoro strona powodowa nie jest beneficjentem dochodzonej należności.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 98 k.p.c.