I C 172/15

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w S., reprezentowana przez radcę prawnego H. C., wniosła pozew przeciwko małżonkom M. K. i T. K., domagając się zasądzenia od nich solidarnie kwoty 2 160,72 zł z ustawowymi odsetkami od 11 stycznia 2015r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, że zarządza nieruchomością wspólno ty mieszkaniowej w S., do której pozwani należą jako właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...). Powódka, powołując się na przepis art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, twierdziła, że pozwani są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokalu oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, poprzez wnoszenie opłat, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Dalej powódka wskazała, że pozwani w okresie od września 2014r. do stycznia 2015r. zaprzestali wnoszenia opłat za centralne ogrzewania i stąd powstała zaległość w kwocie 2 160,72 zł objęta żądaniem pozwu. W odpowiedzi na zarzuty pozwanych powódka dodatkowo wskazała, że pozwani do września 2014r. uiszczali na jej rzecz wszystkie należne opłaty, natomiast od września 2014r. nadal uiszczają opłaty na fundusz eksploatacyjny, fundusz remontowy i opłaty za podgrzewanie wody, natomiast zaprzestali uiszczania wyłącznie opłat ze centralne ogrzewanie mimo, iż nadal pobierają ciepło i niego korzystają. Strona powodowa utrzymywała, że w stosunkach między nią a pozwanymi powinny mieć zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż na mocy uchwały wspólnoty mieszkaniowej z 23 grudnia 1996r. jest ona uprawniona do zarządzania nieruchomością wspólnoty, której pozwani są członkami a brak umowy o zarządzanie zawartej z pozwanymi nie stoi temu na przeszkodzie. Za podstawę naliczania i wysokości opłat za centralne ogrzewanie powódka wskazała uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a w szczególności uchwałę nr 5/2014 z 5 września 2014r., które według niej stanowią źródło zobowiązania pozwanych. Podnosząc, że to Spółdzielnia poniosła koszty wytworzenia i dostawy ciepła do lokalu pozwanych, powódka, z ostrożności procesowej jako podstawy usprawiedliwiające jej roszczenie wskazała przepisy kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia oraz przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, których zastosowanie miałoby być uzasadnione uzyskaniem przez pozwanych kosztem niej samej korzyści majątkowych o wartości równej nieuiszczonym opłatom za centralne ogrzewanie (k. 2-5, 46-49).

Małżonkowie M. i T. K., reprezentowani przez adwokata P. W., wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu, a w tym kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości.

Kwestionując żądanie pozwu, tak co do zasady jak i co do wysokości, pozwani zaprzeczyli wszelkim nie przyznanym wprost twierdzeniom powódki i zarzucili, że żądanie pozwu nie zostało poparte właściwymi dowodami. W pierwszej kolejności pozwani podnieśli, że powódka nie ma czynnej legitymacji procesowej, gdyż sprawuje wyłącznie funkcję administratora nieruchomości wspólnej i wykonuje uprawnienia wynikające z zarządu nieruchomością w imieniu wspólnoty mieszkaniowej. Nie może więc dochodzić na własną rzecz roszczeń przysługujących wspólnocie mieszkaniowej, a stanowiących koszty zarządu nieruchomością wspólną. Dalej pozwani zanegowali możliwość powoływania się przez powódkę na przepis art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wskazując, że ich obowiązki z zakresie partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej określają przepisy ustawy o własności lokali, zas przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mogłyby mieć zastosowanie tylko wówczas, gdyby powodowa spółdzielnia mieszkaniowa była współwłaścicielem nieruchomości, z której wyodrębniono ich lokal. Po drugie, pozwani stwierdzili, że po ich stronie nie powstała zaległość z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i w tym zakresie wskazali, że w okresie objętym żądaniem pozwu nie korzystali z ciepła dostarczanego systemem centralnego ogrzewania przez powódkę, która na dodatek nie przedłożyła żadnego dowodu, mogącego służyć za podstawę ustalenia wysokości opłat, których zapłaty się domaga. Na koniec wreszcie pozwani podkreślili, że złożyli powódce oświadczenie o rezygnacji z jej usług w zakresie ad ministrowania nieruchomością m.in. właśnie ze względu na długotrwały spór co do podstaw sprawowania zarządu nieruchomością oraz podstaw ustalania wysokości opłat. Odnosząc się do wskazanych alternatywnie przez powódkę podstaw prawnych powództwa pozwania podkreślili, że nie doszło do ich bezpodstawnego wzbogacenia kosztem powódki, gdyż w spornym okresie nie korzystali z ciepła

dostarczanego systemem CO przez powódkę (mieli zakręcone kaloryfery), a swoje mieszkanie ogrzewali w tym czasie przy pomocy przenośnego piecyka gazowego. Strona pozwana zakwestionowała również możliwość powołania się przez powódkę na przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, podnosząc, że ewentualne prowadzenie spraw cudzych musiałoby polegać na prowadzeniu spraw wspólnoty mieszkaniowej w zakresie zarządu nieruchomością, a ponadto o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia można mówić tylko, jeśli podmiot je prowadzący robi to wyłącznie z własnej inicjatywy (k. 27-32, 65-68).

Sąd ustalił, co następuje.

W latach 90-tych ubiegłego wieku małżonkowie M. i T. K. nabyli własność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) w S., który to lokal ma powierzchnię 60,01 m^2 (bezsporne).

W dniu 23 grudnia 1996r. na zebraniu współwłaścicieli nieruchomości położonej w S. nr 61 podjęli: uchwałę nr 1, zgodnie z którą zarząd nieruchomością wspólną miał być sprawowany w oparciu o przepisy ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali a uchwały podejmowane na zebraniu miały zapadać większością liczoną według wielkości udziałów, uchwałę nr 2 o wyborze członków zarządu oraz o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną Spółdzielni mieszkaniowej nabywców reprezentowanej przez T. M. oraz uchwałę nr 3, zgodnie z którą współwłaściciele mieli m.in. ponosić opłaty związane z utrzymaniem lokali obejmujące: centralne ogrzewania, liczone według stawki na m^2 powierzchni użytkowej lokalu oraz koszty ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych, liczone według stawki od każdej osoby zamieszkującej w danym lokalu (dowód: kopia uchwały k. 57-59).

Pozwany był członkiem powodowej spółdzielni od końca lat 90-tych ubiegłego wieku do połowy kwietnia 2014r. natomiast jego żona nigdy członkiem tej spółdzielni nie była (bezsporne, nadto dowód: zeznania T. K. k. 168).

Powódka dostarczała do budynku wspólnoty mieszkaniowej, której członkami są pozwani, energię cieplną na potrzeby ciepłej wody i centralnego ogrzewania, przy czym do listopada 2014r. czyniła to jednej wspólnej kotłowni dla wszystkich nieruchomości. W grudniu 2014r. została oddana do użytkowania odrębna kotłownia w budynku nr (...) i od tej pory lokale mieszkalne, znajdujące się w tym, budynku są zaopatrywane w ciepło z tej właśnie kotłowni (bezsporne).

W dniach 28 sierpnia 2014 i 5 września 2014r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej w S. nr 61. Jako pierwszą podjęto na nim uchwałę, zgodnie z którą postanowiono, że uchwały będą podejmowane większością głosów liczoną przy przyjęciu zasady, że na każdego właściciela lokalu (każdy lokal) przypada jeden głos. W §2 powołanej uchwały, postanowiono, że obowiązywać ona będzie na zebraniu wspólnoty w dniu 28 sierpnia. Za podjęciem tej uchwały głosowało 12 członków wspólnoty, a przeciwko niej 6 członków wspólnoty. Ustalenie wyniku głosowania nad tą uchwałą nie zostało dokonane poprzez obliczenie ilości udziałów osób popierających uchwałę i udziałów osób głosujących przeciwko podjęciu uchwały. Zebranie zostało przerwane do dnia 5 września 2014r. kiedy to było kontynuowane. W dniu 5 września podjęta została uchwała nr 4, z której wynika, że Wspólnota Mieszkaniowa w S. nr 61 powierza Spółdzielni Mieszkaniowej w S. wykonanie kotłowni gazowej oraz pionów gazowych w budynku nr (...) i upoważniła Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej do reprezentowania jej w celu realizacji tego zadania. Powyższa uchwała została podjęta w drodze głosowania wg zasady, iż „na każdego właściciela przypada jeden głos". Za przyjęciem tej uchwały głosowało 13 osób a przeciwko niej 6, w tym również pozwany. Następnie podjęta została uchwała nr 5/2014, zgodnie z którą na podstawie przepisu art. 23 ust. 102 ustawy o własności lokali postanowiono wnosić do Spółdzielni mieszkaniowej w S. opłaty miesięczne na poczet: centralnego ogrzewania w wysokości 4,00 zł /m^2 powierzchni, na fundusz remontowy w wysokości 0,70 zł /m^2 powierzchni, na fundusz eksploatacyjny w wysokości 0,70 zł/m^2 powierzchni, pogrzania ciepłej wody w wysokości 13,00 zł/m^3. także ta uchwalę podjęto w trybie głosowania wg zasady, iż „na każdego właściciela przypada jeden głos". Za przyjęciem tej uchwały głosowało 13 osób a przeciwko niej 6, w tym również pozwany (dowód: kopia uchwały k. 54, protokół z zebrania wspólnoty k. 55, 56, protokół z zebrania wspólnoty k./ 80, kopia uchwały k. 81, porządek zebrania k. 82, 83zawiadoemienie k. 84 kopia uchwały k. 85, zeznania A. J. k. 160, 161, zeznania M. S. k. 161, 162, zeznania M. M. (2) k. 162, zeznania K. S. k. 163).

Instalacja centralnego ogrzewania w budynku nr (...) nie jest opomiarowana tzn. w poszczególnych lokalach mieszkalnych nie ma mierników ciepła (bezsporne).

W sezonie grzewczym 2014/2015 pozwani ogrzewali swoje mieszkanie przy pomocy przenośnego piecyka gazowego zasilanego gazem butlowym, który powód kupował J. S. (dowód: zeznania J. S. k. 132, 133, zeznania B. G. k. 133, 134, zeznania D. B. k. 163, zeznania T. K. k. 175).

W dniu 14 kwietnia 2014r. T. K. złożył powodowej Spółdzielni pisemne oświadczenie o rezygnacji z „administrowania jego mieszkaniem oraz rezygnacji z usług w postaci c.o. tj. centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody (bezsporne, nadto dowód: kopia pisma k. 39).

Pozwani, podobnie jak właściciele innych lokali mieszkalnych znajdujących się w tej samej klatce schodowej, którzy również głosowali przeciwko podjęciu uchwał nr 4/2014 i 5/2014 zwrócili się do wspólnoty o wyrażenie zgody na odcięcie ich lokali od systemu centralnego ogrzewania i wykonanie ogrzewania we własnym zakresie na co jednak nie uzyskali zgody. Zgody na takie działanie odmówiły pozwanym również organy nadzoru budowlanego (bezsporne, nadto dowód: kopia pisma k. 53, kopia decyzji k. 94-96).

Począwszy od maja 2014 pozwani uiszczają do kasy Spółdzielni Mieszkaniowej należności z tytułu zaliczek na fundusz remontowy, fundusz eksploatacyjny im podgrzanie ciepłej wody – według stawek wynikających z uchwały nr 5/2014, natomiast nie płacą należności w kwocie 240,08 zł, obejmującej należność za centralne ogrzewanie obliczonej według stawki 4 zł za m^2 powierzchni użytkowej lokalu (bezsporne).

Powodowa Spółdzielnia nie jest i nigdy nie była właścicielem ani współwłaścicielem nieruchomości należącej do wspólnoty Mieszkaniowej w S. nr 61 i została powołana przez właścicieli lokali tworzących tę Wspólnotę wyłącznie do zarządzania nieruchomością wspólną (bezsporne).

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo wniesione przez Spółdzielnię Mieszkaniową w S. okazało się nieuzasadnione.

Przedstawiony powyżej stan faktyczny był sporny jedynie w niewielkim zakresie. Po pierwsze co do sposobu podjęcia uchwały z 28 sierpnia 2014r., określającej, że głosowania przy podejmowaniu kolejnych uchwał mają się odbywać według zasady, że na jeden lokal mieszkalny przypada jeden głos, po drugie co do tego, czy pozwani w okresie objętym żądaniem pozwu tj. w sezonie grzewczym 2014/2015 korzystali z ciepła dostarczanego przez powódkę systemem centralnego ogrzewania, czy też ogrzewali swoje mieszkanie przy pomocy przenośnego piecyka gazowego. W obu omawianych kwestiach sąd poczynił ustalenia w oparciu o zeznania świadków. Jeśli chodzi o sposób głosowania przy podjęciu wymienionej wyżej uchwały na podstawie zeznań, uczestniczących w zebraniu członków wspólnoty świadków takich jak A. J., M. S., M. M. (2) i K. S. w sposób niewątpliwy ustalono, że również przy podjęciu tej uchwały wynik głosowania ustalono obliczając większość oddanych głosów a nie ilość udziałów osób głosujących „za" i „przeciwko" uchwale. Zeznania wszystkich świadków były w tej mierze zgodne a ich wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Z kolei jeśli chodzi o sposób ogrzewania przez pozwanych ich mieszkania w okresie objętym żądaniem pozwu wersję pozwanych potwierdziły zeznania J. S., od którego pozwany kupował gaz butlowy oraz B. G. i D. B., którzy jako znajomi często bywali w przedmiotowym okresie w mieszkaniu pozwanych i widzieli w jaki sposób mieszkanie było ogrzewane. Pozostali świadkowie, którzy byli przesłuchiwani na te okoliczność bądź to w ogóle nie bywali w mieszkaniu pozwanych, bądź też ostatnio byli w nim jeszcze przed początkiem sezonu grzewczego w związku z czym nie posiadali wiedzy przydatnej do poczynienia ustaleń faktycznych w omawianym zakresie. W tym miejscu należy również wspomnieć, że na okoliczność możliwości bezpodstawnego wzbogacenia się pozwanych kosztem powódki, a w tym na okoliczność możliwości skutecznego zaprzestania korzystania z ciepła dostarczanego systemem CO poprzez „zakręcenie kaloryferów" i możliwość ogrzania lokalu pozwanych przy pomocy przenośnego piecyka gazowego, na wniosek powódki, miał być przeprowadzony dowód z opinii biegłego, ponieważ jednak powódka nie uiściła wymaganej zaliczki, dowód ten, na podstawie przepisu art. 130^4 §1 i 4 kpc, nie został przeprowadzony.

Rozstrzygając o zasadności żądania zgłoszonego przez powódkę Sąd, w pierwszej kolejności, podzielił zarzut pozwanych o braku po stronie powódki czynnej legitymacji procesowej czyli uprawnienia do domaganie się zapłaty kwoty objętej żądaniem pozwu na własną rzecz. Źródła zobowiązania pozwanych i zarazem swojego uprawnienia powódka upatrywał w uchwale nr 5/2014, podjętej przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej w S. nr 61 5 września 2014r. oraz w przepisie art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Należy zgodzić się z pozwanymi, iż w niniejszej sprawie przepis art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie mógł mieć zastosowania. Zgodnie bowiem z tym przepisem właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Z kolei wspomniane w ostatnim zdaniu obowiązki członków spółdzielni określa przepis art. 4 ust. 1, stanowiący, że członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Skoro w niniejszej sprawie bezspornym jest, że powodowa spółdzielnia nie jest i nigdy nie była właścicielem ani współwłaścicielem nieruchomości, z której wyodrębniony został lokal pozwanych, jest oczywistym, że żadnemu z członków spółdzielni (będących jednocześnie właścicielami wyodrębnionych lokali) nie przysługiwały w stosunku do lokali wyodrębnionych w budynku nr (...) jakiekolwiek spółdzielcze prawa. Nie było więc możliwości, aby w statucie Spółdzielni określić ich obowiązki w zakresie uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni i tym samym nie jest możliwym określanie odnośnych obowiązków właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni poprzez odwołanie się do obowiązków członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. W ocenie Sądu, całokształt regulacji zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, łącznie z regulacją zawartą w przepisie art. 1 ust. 1 i 3 ustawy, nakazuje przyjąć, iż przepis art. 4 ust. 4 może mieć zastosowanie jedynie w stosunku do tych nieruchomości, których spółdzielnia mieszkaniowa jest co najmniej współwłaścicielem.

Powyższe prowadzi do wniosku, że stosunki prawne między pozwanymi (i szerzej Wspólnotą Mieszkaniowa, do której należą) a powódką powinny być rozpatrywane przez pryzmat przepisów ustawy o własności lokali. Zgodnie z przepisem art. 3 ust. 1-3 tej ostatniej ustawy w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Zaś stosownie do przepisu art. 6 ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Prawa i obowiązki właścicieli lokali regulują generalnie przepisy art. 12 i 13 w myśl, których: (art. 12) właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali i (art. 13) właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach

zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Pojęcie kosztów zarządu nieruchomością wspólną definiuje przepis art. 14, który przykładowo do kosztów tych zalicza: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację; 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości; 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Sposób pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną opisuje reguluje przepis art. 15 ust. 1 w myśl, którego na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Szczegółowo zasady zarządu nieruchomością wspólną regulują przepisy Rozdziału 4 powołanej ustawy, które m.in. stanowią, że: jeżeli lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest więcej niż siedem właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jedno lub kilkuosobowego zarządu (art. 20 ust. 1), który to zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, a w tym na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali (art. 21 ust. 1 i 3. Przepis art. 22 ust. 3 wskazuje, iż czynnościami zakres zwykłego zarządu, których odmiennie aniżeli czynności zwykłego zarządu zarząd nie może dokonywać samodzielnie (art. 22 ust. 1) i do dokonania, których potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2), w szczególności należą: 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego;3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu; 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej; 5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego; 5a) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej; 6) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;6a) nabycie nieruchomości; 7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16; 8) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną;9) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych; 10) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Co do sposobu podejmowania uchwał przez właścicieli lokali przepisu art. 23 stanowi, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów

we współwłasności lokalu. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Określenie zasad zarządu nieruchomością wspólną, a w tym w szczególności powierzenie zarządu nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej, zgodnie z przepisem art. 18 ust. 1 może nastąpić w umowie właścicieli o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, zaś ich zmiana może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a). Jeżeli sposób zarządu nie zostanie określony w opisanym trybie obowiązują przytoczone wyżej zasady ustawowe.

W przedmiotowej sprawie powódka przedstawiała się jako podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną, jednak, mając na uwadze przytoczone przepisy ustawy o własności lokali, dotyczące formy powierzenia zarządu nieruchomością wspólną, należy stwierdzić, iż Wspólnota mieszkaniowa w S. nr 61 nie powierzyła jej zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisu art. 18 ust. 1, a co najwyżej zawarła z nią (poprzez podjęcie uchwały z 23 grudnia 1996r.) umowy o administrowanie nieruchomością wspólną. Niezależnie jednak od tego stwierdzić należy, że zakres administrowania (zarządzania) nieruchomością wspólną, w świetle przepisów ustawy o własności lokali, nie może i nie obejmuje podejmowania czynności zarządu wyodrębnionym lokalem, gdyż ten stanowi wyłączna własność danej osoby (właściciela lokalu) i tylko on jest władny do dokonywania czynności zarówno wchodzących w zakres zwykłego zarządu jak i przekraczających ten zakres zwykłego zarządu lokalem. Kompetencji takiej nie posiada również sama wspólnota mieszkaniowa, która jako ogół właścicieli lokali uprawniona jest tylko do zarządzania nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisu art. 3 ust. 2 ustawy. W ocenie Sądu, kwestia zaopatrywania lokalu w energię cieplną, jakkolwiek system centralnego ogrzewania niewątpliwie stanowi częśc wspólną budynku, należy do zakresu zarządu lokalem w związku z czym jedynym podmiotem uprawnionym do podejmowania czynności w tym zakresie jest właściciel lokalu, nie zas wspólnota mieszkaniowa, do której należy. W konsekwencji nie sposób zgodzić się z powódką, iż źródłem obowiązku pozwanych wobec niej jest uchwała nr 5/2014 podjęta na zebraniu Wspólnoty 5 września 2014r. Mimo, iż treść tej uchwały mówi o wnoszeniu opłat do Spółdzielni Mieszkaniowej w S. m.in. za centralne ogrzewanie według stawki 4 zł za m^2 powierzchni użytkowej lokalu nie można uznac, aby uchwał ta prowadziła bezpośrednio do powstania jakiegokolwiek stosunku prawnego między właścicielami poszczególnych lokali a powódką. Nota bene, w tym miejscu wspomnieć należy, że dostarczanie przez powódkę energii cieplnej bo budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w S. nr 61, nie należy do obowiązków, które mogłyby wynikać z uchwały z 23.12.1996r. powierzającej administrowanie nieruchomością wspólna powódce i choć zarówno powódka jak i Wspólnota Mieszkaniowa tak to spostrzegały przyjąć należy, że w tym zakresie wymienione podmioty zawarły, chociażby w sposób dorozumiany, umowę o dostarczanie ciepła. Uchwała nr 5/2014 może, w świetle przepisu art. 22 ust. 3 w związku z art. 14 ust. 2, określić wysokośc opłat na pokrycie tej częsci kosztów zarządu nieruchomością wspólną, która związana jest z opłatami za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. Nie może natomiast stanowić źródła stosunku zobowiązaniowego między właścicielem konkretnego lokalu mieszkalnego a powodową Spółdzielnią, jako dostawcą ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, o czym była już mowa wyżej. Choć właścicielowi lokalu nie przysługuje pełna autonomia w zakresie określenia sposobu ogrzewania jego lokalu, gdyż nie może on jednostronnie postanowić np. o odłączeniu swojego lokalu od systemu centralnego ogrzewania w budynku, to jednak brak podstaw aby przyjąć, że mocą uchwały wspólnoty mieszkaniowej (która uprawniona jest wyłącznie do zarządzania nieruchomością wspólną) może zostać nawiązany stosunek prawny między właścicielem lokalu a dostawcą ciepła do tegoż lokalu a nawet, że może zostać określona treść tego stosunku poprzez ustalenie wysokości opłat, które właściciel lokalu będzie zobowiązany uiszczać na rzecz dostawcy ciepła. Nie jest również słusznym pogląd powódki o zawarciu między nią a pozwanymi umowy w zakresie dostarczania do ich mieszkania ciepła w sposób dorozumiany. Fakt, że pozwani nawet przez długi czas uiszczali na rachunek powódki wszystkie należności tj. zaliczki na fundusz remontowy, zaliczki na fundusz eksploatacyjny, opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody według stawek ustalanych uchwałami wspólnoty mieszkaniowej, nie może być utożsamiany z dorozumianą wolą zawarcia z powódką umowy na dostarczanie ciepła, tym bardziej, iż już w kwietniu 2014r. pozwani złożyli powódce pisemne oświadczenie o „rezygnacji z jej usług" w tym zakresie. Na zakończenie tego fragmentu rozważań należy jeszcze zauważyć, że nawet okoliczności podjęcia uchwały nr 5/2014 sprzeciwiają się poczynieniu ustaleń zgodnych z sugestiami powódki. Uchwała ta została podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową i nie wiązała się

z złożeniem przez powódkę jakiegokolwiek oświadczenia woli, które można by uznać za ofertę w rozumieniu przepisu art. 66 §1 kc. Trudno więc przyjmować, aby uchwała ta miała odnosić skutek w stosunkach miedzy innymi podmiotami aniżeli pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a jej poszczególnymi członkami. W ocenie Sadu, pozostaje to zresztą w zgodzie z przyjętymi w tej uchwale zasadami rozliczeń. Z zasad doświadczenia życiowego jednoznacznie wynika, że bardzo często, w sytuacji gdy w budynku wspólnoty mieszkaniowej, w poszczególnych lokalach nie ma liczników, na podstawie wskazań, których można by ustalić zużycie np. energii cieplnej lub wody w danym lokalu stroną umowy z dostawcami tego typu mediów jest sama wspólnota mieszkaniowa, która na potrzeby rozliczeń z tytułu dostaw tych mediów podejmuje uchwały, określając ich zasady tak jak uczyniono to w uchwale nr 5/2014. Co więcej tak określone zasady rozliczeń w zasadzie przydatne są tylko do rozliczeń między wspólnotą mieszkaniowa a jej członkami, gdyż na potrzeby rozliczeń z dostawcami mediów, chociażby ze względu na obowiązujące ich w tym względzie przepisy, niezbędne jest ustalenie dokładnej ilości dostarczanego ciepła, wody itp.

Przyjmując, że bezpośredni stosunek prawny w zakresie dostarczania ciepła powstał wyłącznie między Wspólnotą Mieszkaniowa w S. nr 61 a powodową Spółdzielnią Mieszkaniową, należało jednocześnie, w realiach niniejszej sprawy, odrzucić możliwość zasadzenia na rzecz powódki dochodzonego świadczenia na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia lub przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Jeśli chodzi o koncepcję oparcia roszczenia powódki o przepisy kodeksu cywilnego dotyczące prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, w świetle przepisu art. 752 kc i art. 754 kc, zdaniem Sądu, jest ona tak dalece nietrafna, iż nie wymaga nawet głębszej analizy. Co do możliwości zastosowania instytucji bezpodstawnego wzbogacenia przede wszystkim zauważyć należy, że powódka nie przedstawiła dowodów mogących prowadząc do ustalenia, iż rzeczywiście do takiego zdarzenia doszło. Przepis art. 405 kc, na który powołała się powódka wymaga wykazania, że bez podstawy prawnej do majątku osoby bezpodstawnie wzbogaconej przeszła z majątku innej osoby korzyść majątkowa o dającej się określić wartości. W niniejszej sprawie pozwani naprowadzili dowody, na podstawie których ustalono, że w okresie objętym żądaniem pozwu ogrzewali mieszkanie przy pomocy przenośnego piecyka gazowego a jednocześnie mieli „zakręcone kaloryfery". Wprawdzie nie przesądza to o słuszności twierdzenia, że nie korzystali z centralnego ogrzewania, gdyż, jak podnosiła powódka samo zakręcenie kaloryferów nie musi oznaczać skutecznego, całkowitego odcięcia się od systemu CO, które zresztą bez dokonania zmian w samej konstrukcji tego systemu nie jest możliwe, jednak należy zauważyć, że powódka nie przeprowadziła żadnych dowodów, z których mogłoby wynikać, że pozwani faktycznie pobierali ciepło i ewentualnie ile rzeczywiści energii ciepłej bezpodstawnie uzyskali. Dalej, z uwagi na przyjętą koncepcję istnienia w zakresie dostarczania ciepła stosunku prawnego bezpośrednio między powódką a Wspólnota Mieszkaniową w S. nr 61, należałoby uznać, że pozwani, gdyby doszło po ich stronie do wzbogacenia wyrażającego się uzyskaniem energii cieplnej mimo nie uiszczenia opłat przewidzianych w uchwale nr 5/2014, byliby wzbogaceni kosztem Wspólnoty, do której należą a nie powódki.

Na koniec zauważyć należy, że w razie uznania, iż jeśli należność dochodzona pozwem istnieje to istnieje na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, zgodnie z twierdzeniami pozwanych, których zresztą powódka nie kwestionowała, oczywistym było stwierdzenie, że powódka nie ma legitymacji czynnej do jej dochodzenia, gdyż nie mogłaby domagać się jej na własną rzecz, a ewentualnie wyłącznie na rzecz wspólnoty Mieszkaniowej. Dodatkowo, ponieważ w piśmie procesowym z dnia 18 maja 2015r. pełnomocnik powódki jednoznacznie wskazał, że na należność dochodzoną pozwem składają wyłącznie opłaty za dostarczanie energii cieplnej do lokalu pozwanych, mimo treści przepisu art. 17 ustawy o własności lokali nie zachodziła możliwość zasądzenia od pozwanych na rzecz powódki jakiejkolwiek kwoty tytułem ich odpowiedzialności za zobowiązania wspólnoty, gdyż wspólnota odpowiada wyłącznie za zobowiązania związane z zarządem nieruchomością wspólną, nie ponosi natomiast odpowiedzialności za zobowiązania powstałe w związku z utrzymaniem i eksploatacją lokalu pozwanych.

W tym stanie rzeczy, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono o oddaleniu powództwa w całości.

Zgodnie z wynikającą z przepisu art., 98 §1 kpc zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, od powódki jako strony przegrywającej na rzecz powodów solidarnie zasądzono poniesione przez nich koszty procesu, na które złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 600 zł oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictw w łącznej wysokości 34 zł. Sąd, mając na uwadze, że w sprawie odbyło się 6 rozpraw, jednak tylko na trzech z nich było

przeprowadzane postępowanie dowodowe, a ilość rozpraw była po części spowodowana opóźnionym składaniem przez obie strony pism procesowych zawierających wnioski dowodowe nie przychylił się do wniosku pełnomocnika pozwanych o przyznanie im kosztów wynagrodzenia pełnomocnika w podwójnej wysokości, tym bardziej, że łącznie pełnomocnik pozwanych złożył 3, niezbyt zresztą obszerne pisma procesowe.