

## UZASADNIENIE

### **Przedmiot i przebieg postępowania**

1. Pozwem z dnia 30 grudnia 2020 r. (data prezentaty) powód, Syndyk masy upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. K. G. wniósł o zasądzenie od pozwanych J. L. (1), M. L. (1) i M. L. (2) solidarnie na swoją rzecz kwoty 4 057,96 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty od pełnomocnictwa. Powód dochodził od pozwanych pozostałej części „niedopłaty” opłat świadczonych na rzecz syndyka, tj. różnicy pomiędzy kosztami spółdzielni za okres od 01.01.2017 r. do 19.05.2018 r. przypadającymi na lokal pozwanego a kwotą faktycznie pobraną od pozwanego. (pozew, k. 3-7)

2. Innym pozwem z dnia 30 grudnia 2020 r. (data prezentaty) powód wniósł o zasądzenie od pozwanej I. K. na swoją rzecz kwoty 199,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty od pełnomocnictwa. Powód oparł powództwo na tożsamej podstawie prawnej co powyższe. (pozew, k. 3-7 akt VI C 777/21)

3. W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 5 lutego 2021 r. (data nadania, k. 58v akt VI C 777/21) pozwana I. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana zakwestionowała istnienie roszczenia co do zasady, błędne wskazanie początku biegu roszczenia odsetkowego, dokonane przed procesem potrącenie roszczenia z przysługującymi pozwanemu środkami wynikającymi z rozliczenia funduszu remontowego, a także legitymację procesową syndyka do wystąpienia z powództwem. (sprzeciw, k. 43-51 akt VI C 777/21)

4. W odpowiedzi na pozew z dnia 21 lipca 2021 r. pozwani J. L. (1), M. L. (1) i M. L. (2) wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwani zarzucili brak legitymacji procesowej po stronie Syndyka, brak podstawy materialnoprawnej roszczenia i nieprzedłożenie dowodów na potwierdzenie zaistnienia „niedoboru”. (odpowiedź na pozew, k. 92-97)

5. Postanowieniem z dnia 25 października 2021 r. sprawa przeciwko I. K. została połączona do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą o sygn. 770/21 (przeciwko J. L. (1), M. L. (1) i M. L. (2)). (postanowienie, k. 163)

### **Ustalenia faktyczne**

6. I. K. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...). Nabyła to prawo w wyniku przekształcenia dotychczas przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego dnia 12 lutego 2010 r. ze (...) Spółdzielnią Mieszkaniową.

(umowa, k. 20-27 akt VI C 777/21)

7. J. L. (2), M. L. (1) i M. L. (2) są współwłaścicielami lokalu użytkowego nr II w budynku przy ul. (...). Nabyli to prawo w wyniku przekształcenia dotychczas przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego dnia 24 kwietnia 2018 r. z Syndykiem masy upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. W akcie notarialnym znalazło się oświadczenie pełnomocnika spółdzielni, że przedmiotowe prawo własnościowe do lokalu nie jest obciążone zobowiązaniami o których mowa w treści art. 17<sup>14</sup> oraz art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

(umowa, k. 12-24)

8. Dnia 19 maja 2018 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali w budynkach usytuowanych w budynkach przy ul. (...). Na zebraniu obecni byli właściciele reprezentujący łącznie 88,66% udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Podjęto uchwały w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną (na sposób wynikający z ustawy o własności lokali), odwołania (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z funkcji zarządcy i wyboru składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Z zebrania sporządzono protokół w formie aktu notarialnego.

(protokół, k. 26-31)

9. Pod koniec 2020 r. Syndyk podjął decyzję o wystąpieniu w stosunku do byłych spółdzielców, którzy stali się członkami wspólnoty mieszkaniowej utworzonej w nieruchomościach przy ul. (...), z powództwami o zapłatę różnicy pomiędzy sumą kosztów a naliczonych opłat według ustalonych przez siebie proporcji. W przypadku państwa L. tę różnicę (nazwaną „niedoborem”) ustalono na 3 699,43 zł za 2017 r. i 1 809,75 zł za ten okres w 2018 r., w którym nieruchomość przy ul. (...) znajdowała się jeszcze w zasobach spółdzielni. W przypadku I. K. ta różnica wynosiła 914,63 zł za 2017 r. i 490,36 zł za ten okres w 2018 r., w którym nieruchomość przy ul. (...) znajdowała się jeszcze w zasobach spółdzielni.

(wezwanie, k. 8; karta kontowa lokalu, k. 140; wezwanie, k. 8 akt VI C 777/21; karta kontowa lokalu, k. 76-78)

10. Dnia 25 listopada 2020 r. osoba upoważniona przez Syndyka sporządziła pisma w sprawie m. in. wysokości niedoboru przypadającego na lokal państwa L. oraz mieszkanie I. K. powstałego w związku z przysługującym im prawem spółdzielczym do lokalu w 2017 i 2018 r. Niedobór został opisany jako nadwyżka kosztów nad przychodami z tytułu prowadzonej działalności statutowej polegającej na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni. W piśmie zawarto oświadczenie o potrąceniu wierzytelności przysługującej spółdzielni z tytułu niedoborów w kwocie 5 509,19 zł z wierzytelnością państwa L. z tytułu środków zgromadzonych w funduszu remontowym nieruchomości w kwocie 1 451,23 zł. Termin zapłaty pozostałej po potrąceniu kwoty 4 057,96 w wezwaniu został określony na 7 dni. Wezwanie do państwa L. zostało wysłane dzień później. Pismo adresowane do I. K. zawierało natomiast oświadczenie o potrąceniu wierzytelności spółdzielni w kwocie 1 404,99 zł z wierzytelnością adresatki z tytułu środków zgromadzonych w funduszu remontowym nieruchomości w kwocie 1 197,54 zł. Termin zapłaty pozostałej po potrąceniu kwoty 207,45 zł w wezwaniu został określony na 7 dni.

(wezwanie, k. 8; wyciąg z książki nadawczej, k. 9; wezwanie, k. 8 akt VI C 777/21)

### **Omówienie dowodów**

11. Sąd ustalając stan faktyczny sprawy opierał się na złożonych przez strony dokumentach – aktach notarialnych nabycia lokalu, protokołu zebrania właścicieli, wezwaniach i innych pismach przedłożonych przez Syndyka.

12. Postanowieniem z dnia 13 stycznia 2022 r. na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. Sąd pominął dowód z opinii biegłego, o której sporządzenie powód wnioskuje w pozwie, a także dowód z zeznań świadków, o których przeprowadzenie wnioskuje jedna lub druga strona. Zdaniem Sądu zeznania tych świadków nie miały wpływu na treść rozstrzygnięcia. Bezzasadność żądań pozwów w obu połączonych do rozpoznania sprawach wynikała już z przepisów prawa, bez konieczności prowadzenia dalszego postępowania dowodowego.

13. Z racji tego, że kwestia legitymacji procesowej syndyka do występowania w niniejszym postępowaniu jest zagadnieniem materialnoprawnym, Sąd mógł (wręcz musiał) o tym rozstrzygnąć samodzielnie, bez odwoływania się do dowodów przedstawionych przez pozwanego na tę okoliczność zawartych na k. 143-173 akt sprawy.

### **Podstawa prawna rozpoznania na posiedzeniu niejawnym**

14. Zgodnie z art. 148<sup>1</sup> § 1 k.p.c., Sąd może rozpoznać sprawę na posiedzeniu niejawnym, gdy pozwany uznał powództwo lub gdy po złożeniu przez strony pism procesowych i dokumentów, w tym również po wniesieniu zarzutów lub sprzeciwu od nakazu zapłaty albo sprzeciwu od wyroku zaocznego, sąd uzna - mając na względzie całokształt przytoczonych twierdzeń i zgłoszonych wniosków dowodowych - że przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne. W myśl § 3 tego przepisu rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym jest niedopuszczalne, jeżeli strona w pierwszym piśmie procesowym złożyła wniosek o przeprowadzenie rozprawy, chyba że pozwany uznał powództwo. W tej sprawie żadna ze stron nie wniosła w pierwszym swoim piśmie o przeprowadzenie rozprawy ani o przeprowadzenie dowodu, który wymagałby wyznaczenia rozprawy. Sąd był w stanie ustalić stan faktyczny sprawy na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów, a zatem istniała możliwość wydania wyroku na posiedzeniu niejawnym.

### **Ocena prawna**

15. Powództwo podlegało oddaleniu.

#### Legitymacja procesowa syndyka do działania w tym postępowaniu

16. Pozwani kwestionując zasadność żądania powołali się m. in. na to, że syndyk nie posiada legitymacji procesowej do działania w imieniu spółdzielni w tej sprawie. Do kwestii tej odniósł się również powód w replice na odpowiedź na pozew, załączając dokumenty które miałyby przeczyć temu stanowisku. Zdaniem Sądu argumenty powoływane przez pozwanego (i przy okazji również kontrargumenty podnoszone przez powoda) nie mają znaczenia z punktu widzenia tej sprawy.

17. Zgodnie z art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c., nie podlegają egzekucji wierzytelności przysługujące spółdzielni mieszkaniowej wobec członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo własność lokalu, z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208), jak również środki, będące w dyspozycji spółdzielni w związku z wnoszeniem tych opłat, chyba że wierzytelność egzekwowana powstała w związku z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 tej ustawy. To na tle tego przepisu powstały kontrowersje, czy wymienione wierzytelności wchodzą do masy upadłości i czy zarząd nad nimi powinien sprawować syndyk.

18. Kontrowersje te nie muszą jednak być rozstrzygnięte w niniejszym postępowaniu. W tej sprawie powód nie dochodził opłat eksploatacyjnych od członka spółdzielni, tylko różnicy pomiędzy kosztami poniesionymi przez spółdzielnię a faktycznie naliczonymi opłatami, a jako ewentualną podstawę prawną takiego roszczenia wskazywał przepis o bezpodstawnym wzbogaceniu. Swoje powództwo opierał na twierdzeniu, że istnieje w stosunku do pozwanego wierzytelność innego rodzaju niż ta, która została wymieniona w art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c. (powód nie zarzucał pozwanemu, że zalegał z należnymi opłatami eksploatacyjnymi, tylko że jest winny spółdzielni kwotę przewyższającą te opłaty). Wierzytelność, której powód dochodził w tym postępowaniu, nie mieściła się zatem w katalogu praw nie podlegających egzekucji i tym samym nie wchodzących w skład masy upadłości spółdzielni. Nie istniały więc przeszkody natury procesowej, aby powód wystąpił z powództwem w niniejszej sprawie, a zgłoszone przez jego roszczenie podlegało ocenie pod kątem materialnoprawnym. W myśl zasady, że ustawowych wyjątków nie należy interpretować rozszerzająco, należało uznać za wykluczone, by na zasadzie jakiejś analogii wierzytelności dochodzone od byłych członków spółdzielni uznać za mieszczące się w art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c.

#### Działalność bezwynikowa spółdzielni mieszkaniowych

19. Spółdzielnie mieszkaniowe są szczególnym rodzajem spółdzielni uregulowanym w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z art. 1 ust. 1 tej ustawy, celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej "spółdzielnią", 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.

20. Członkowie spółdzielni, w zamian za dostarczane im lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne oraz zarządzanie przez spółdzielnię częściami wspólnymi nieruchomości, są obowiązani ponosić na jej rzecz opłaty. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, 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. W myśl ust. 2 tego artykułu 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 ust. 5 zd. 1 tego artykułu, członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi.

21. Ustawa dopuszcza możliwość, że w budynku zarządzanym przez spółdzielnię znajdować się będą lokale, które nie należą do członków spółdzielni, lub że prawo spółdzielcze własnościowe do lokalu przysługiwać będzie osobie niebędącej członkiem spółdzielni. Również i takie osoby muszą uiszczać na rzecz spółdzielni stosowne opłaty. Zgodnie z art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni (z zastrzeżeniem pożytków i przychodów). W myśl ust. 4 tego przepisu 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. Zgodnie natomiast z ust. 5 zd. 2 tego samego przepisu, właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

22. W przypadku obu kategorii osób – członków i nie-członków spółdzielni – opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca (lub późniejszy, ustalony w statucie spółdzielni – art. 4 ust. 6<sup>2</sup> ustawy). Zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy, o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

23. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Przepis ten statuuje zasadę „bezwynikowej działalności spółdzielni mieszkaniowej”, która oznacza, że spółdzielnia mieszkaniowa nie generuje dochodów z pobieranych opłat, które podlegałyby podziałowi pomiędzy członków. Z drugiej strony zasada ta oznacza, że deficyt środków na koncie spółdzielni nie może być uzupełniany w drodze obciążania członków (i w ten sam sposób nie-członków) dodatkowymi świadczeniami wykraczającymi poza opłaty określone zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jak słusznie zauważył powód w pozwie, w sytuacji nadwyżki kosztów nad przychodami osoby uprawnione do nieruchomości stanowiących zasób spółdzielni zobowiązane są do periodycznego świadczenia co miesiąc opłat, na wysokość których składają się nie tylko bieżące koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, ale także koszty utrzymania i eksploatacji z poprzednich lat (zaległe).

24. Nie sposób natomiast z zasady „bezwynikowej działalności spółdzielni mieszkaniowej” wyprowadzić wniosków prezentowanych przez powoda, które – zdaniem Sądu – wprost z tą zasadą się kłócą. Art. 4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> wyraźnie wskazują, że zmiana wysokości opłat przez spółdzielnię może zostać dokonana tylko na przyszłość. Spółdzielnia (osoby nią zarządzające) powinna zatem pilnować, aby wysokość opłat pobieranych od mieszkańców była skorelowana z wysokością ponoszonych kosztów. W razie powstania nadwyżki kosztów nad przychodami spółdzielnia nie może bowiem obciążyć tymi kosztami poszczególnych spółdzielców ani w drodze natychmiastowego oświadczenia o zmianie opłat, ani tym bardziej ze skutkiem na przeszłość, tj. od oznaczonego dnia przed dniem złożenia tego oświadczenia. Gdyby taka możliwość istniała, byłaby to otwarta droga do omijania przepisów ust. 7 i 7<sup>1</sup> art. 4 ustawy i w istocie do dokonywania podwyżek z mocą wsteczną. W takiej sytuacji rozliczenie musiałoby się też opierać na pewnym wyniku finansowym spółdzielni (np. wg. stanu na koniec roku) którego następowałyby rozliczenie (zysku/straty), co przeczyłoby zasadzie „bezwynikowej działalności”.

25. Nic odmiennego nie wynika z powołanego przez powoda orzecznictwa sądowego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 stycznia 2006 r., sygn. II CSK 30/05, art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyrażający zasadę bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, nie upoważnia rady nadzorczej ani walnego zgromadzenia do podjęcia uchwały obciążającej członków obowiązkiem pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni. Skoro takiego uprawnienia nie mają organy spółdzielni, to w braku szczególnej podstawy prawnej takiego uprawnienia nie można też przypisać syndykowi spółdzielni w stanie upadłości. Tymczasem żądanie pokrycia „niedoborów” przez byłych członków sprowadzałoby się właśnie do obciążenia ich wynikiem finansowym spółdzielni.

26. Co więcej, w powołanym wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że wysokość opłat powinna być przez spółdzielnię w taki sposób skalkulowana, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów. Jeżeli taka różnica powstanie, powinna być skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu wysokości opłat eksploatacyjnych, i to niekoniecznie dopiero w następnym roku obrachunkowym (tj. z reguły w następnym roku kalendarzowym), ale możliwie jak najszybciej, a więc najlepiej już w następnym miesiącu po stwierdzeniu wystąpienia owej różnicy, jeżeli jest to tylko możliwe ze względu na konieczność zachowania procedury określonej w art. 4 ust. 7 ustawy. Sąd Najwyższy pokreślił zatem konieczność dochowania wymaganej procedury zmiany opłat oraz określonej w ust. 7 i 7<sup>1</sup> art. 4 ustawy, co konsekwentnie należałoby uznać za wykluczenie możliwości, by wysokość opłat została ustalona ze skutkiem wstecznym, od pewnego momentu w przeszłości. Tożsame stanowisko Sąd Najwyższy wyraził m. in. w wyroku z dnia 28 czerwca 2007 r., sygn. IV CSK 78/07, a także w wyroku z dnia 23 sierpnia 2012 r., sygn. II CNP 17/12. W drugim z tych wyroków Sąd Najwyższy uznał za niezgodny z prawem (!) wyrok Sądu Okręgowego, którym zasądzono na rzecz byłego mieszkańca spółdzielni (jakoby) przypadającą na niego część nadwyżki zaliczek na centralne ogrzewanie nad rzeczywiście poniesionymi z tego tytułu kosztami. Sąd Najwyższy potwierdził, że w działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej nie występują pojęcia zysku ani nadwyżki bilansowej, a ewentualna nadwyżka przychodów nad kosztami odpowiednio zwiększa przychody w roku następnym. Jeżeli natomiast w danym roku występuje nadwyżka kosztów nad przychodami, zwiększa ona odpowiednio koszty w roku następnym.

27. Warto też zwrócić uwagę, że zmiana wysokości opłat wynika z oświadczenia woli składanego w imieniu spółdzielni przez jej upoważniony, statutowy organ – które to oświadczenie nabiera materialnego kształtu w postaci tekstu przyjętej uchwały lub zawiadomienia o zmianie wysokości opłat. To, czy do skutecznego podwyższenia wysokości opłat konieczne jest doręczenie zawiadomienia o zmianie, jest przedmiotem pewnych rozbieżności w orzecznictwie. Wedle jednego poglądu dla wysokości należnej opłaty od mieszkańca spółdzielni decydujące jest właśnie zawiadomienie, o którym mowa w art. 4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> ustawy. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 24 stycznia 2018 r., sygn. V ACa 264/17, zawiadomienie o zmianie wysokości opłat jest adresowane imiennie do oznaczonej osoby i ma na celu dokonanie przeobrażenia w dotychczasowych stosunkach cywilnoprawnych pomiędzy spółdzielnią a tą osobą. W istocie rzeczy jest ono jednostronną czynnością prawną spółdzielni w jurydycznym tego słowa znaczeniu, wywołującą – po upływie oznaczonych w art. 4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Prawo o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.) okresów – zmiany w zakresie wysokości pobieranych dotychczas

opłat eksploatacyjnych. Oznacza to, że przed dniem doręczenia zawiadomienia po stronie członka spółdzielni nie powstaje obowiązek ponoszenia opłat w wyżej niż dotąd kwocie.

28. Odmienny pogląd na ten temat zaprezentował Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z dnia 10 grudnia 2019 r., sygn. III Ca 1151/19. Wskazał on, że dla wymagalności opłaty w nowej wysokości decydujące jest nie zawiadomienie, a sama uchwała organu spółdzielni, która wysokość opłat ustala. Obowiązek ponoszenia opłat ustalonych uchwałą wynika wprost z ustawy, a doręczenie zawiadomienia nie ma przy tym prawokształtującego charakteru.

29. Niezależnie od przyjęcia jednego lub drugiego poglądu zmiana wysokości opłat następuje w wyniku oświadczenia woli spółdzielni przybierającego formę bądź zawiadomienia o zmianie wysokości opłat, bądź uchwały właściwego statutowego organu w przedmiocie wysokości opłat. Oświadczenia woli z kolei cechują się tym, że nie mogą być ot tak swobodnie zmieniane, zwłaszcza jeśli wywołują skutki prawne dla innych osób. Wystarczy przypomnieć, że dział IV części ogólnej kodeksu cywilnego dotyczy wad oświadczeń woli, wśród których niektóre powodują bezwzględną nieważność oświadczenia woli, a część – unieważnialność (możliwość uchylecia się od skutków oświadczenia dotkniętego wadą).

30. Z powyższego powodu nie sposób zaaprobować nadzwyczaj swobodnego podejścia powoda do faktu, że pozwani ponosili (mniej lub bardziej regularnie) opłaty w wysokości takiej, jakie obowiązywały. Pozwani mieli spełniać obowiązek z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która nakazuje uiszczać opłaty w wysokości ustalonej przez spółdzielnię, a nie w wysokości dokładnie równej poniesionym przez spółdzielnię kosztom (dbanie o to, aby opłaty pokrywały te koszty, należy do statutowego organu spółdzielni ustalającego wysokość tych opłat, a nie do indywidualnych mieszkańców spółdzielni). Weryfikacja dokonana przez księgowość i odkrycie przez pracowników syndyka, że w 2017 i 2018 r. wystąpiła nadwyżka kosztów spółdzielni nad naliczonymi opłatami, sama w sobie w żaden sposób nie wpływa na moc prawną uchwały wprowadzającej obowiązującą pozwanego wysokość opłat (zresztą nawet nieważność takiej uchwały nie mogłaby prowadzić do skutku, że mieszkańców spółdzielni w 2017 i 2018 r. obowiązywałyby opłaty ustalone co do wysokości w 2020 r.). Tymczasem wydaje się, że powód wyliczoną przez siebie hipotetyczną właściwą wysokość opłat utożsamia z opłatą prawidłowo (w sensie formalnym) ustaloną i pobieraną od czasu ostatniej podwyżki opłat przez spółdzielnię – do czego brak jest podstaw.

31. Gdyby przyjmować argumentację powoda co do swobody „weryfikacji” opłat naliczonych przez spółdzielnię za trafną, można by – analogicznie – podważać ryczałtowe wynagrodzenie w każdego rodzaju umowie już po jej wykonaniu i dokonaniu przez strony końcowych rozliczeń. Wystarczyłoby, że jedna ze stron po pewnym czasie, przed upływem biegu przedawnienia, zweryfikowałaby swoje obliczenia i doszła do wniosku, że nie osiągnęła z tego wynagrodzenia zaplanowanych korzyści (pomijając szczególne, ustawowe podstawy do zmiany wynagrodzenia ryczałtowego). Wydaje się to oczywistym zaprzeczeniem sensu ryczałtowego wynagrodzenia – tak jak zaprzeczeniem sensu bezwynikowej działalności spółdzielni i ustalania opłat przez statutowy organ spółdzielni jest jednostronna weryfikacja tego, jaka powinna być prawidłowa wysokość opłaty i obciążenia nią byłego mieszkańca spółdzielni z mocą wsteczną. Weryfikacja ta sprowadzałaby się przeciw do sprawdzenia wyniku finansowego spółdzielni za pewien okres i obciążania tym wynikiem mieszkańców opłatami nieprzewidywanymi przez ustawę.

32. Odmiennych argumentów na korzyść stanowiska powoda nie zawiera powołany przez niego w odpowiedzi na sprzeciw wyrok SA w Warszawie z dnia 11 czerwca 2014 r., sygn. I ACa 1295/13. Owszem, w uzasadnieniu tego wyroku pada zdanie zacytowane na str. 11 (k. 138) repliki na odpowiedź na pozew (pada w nim też zdanie „Nie budzi też wątpliwości, że osoby nie będące członkami spółdzielni nie są zobowiązane w żadnym rozmiarze uczestniczyć w pokrywaniu jej strat”), ale powód nie opisuje przy tym kontekstu faktycznego tego wyroku i kwestionowanej w tamtej sprawie uchwały – a mianowicie wprowadzenia przez spółdzielnię nowej opłaty przeznaczonej na pokrycie zadłużenia wynikającego z opłat naliczonych, ale nie wyegzekwowanych od niektórych mieszkańców spółdzielni. W stanie faktycznym tej wzmiankowanej sprawy uchwała spółdzielni dotyczyła zatem wprowadzenia opłaty nieprzewidzianej w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i do tego zmierzającej – w sensie ekonomicznym – do obciążenia istniejącym zadłużeniem osób zalegających z opłatami tych osób, które opłaty regulują. W tej sprawie stan faktyczny jest zupełnie inny – pozwany nie naliczono opłat jakich obecnie dochodzi Syndyk w czasie, gdy jeszcze byli

członkami Spółdzielni. Jest to bardzo dobrze widoczne zwłaszcza w zakresie dotyczącym państwa L., którzy w celu przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego we własność spłacili obciążające go zadłużenie i w związku z tym stawający do umowy sprzedaży pełnomocnik powoda oświadczył w akcie notarialnym, że takie zadłużenie nie istnieje.

33. Warto też nadmienić, że obowiązek uiszczania opłat, wynikający z ustawy, ma swoje pierwotne źródło nie tyle w umowie zawartej przez mieszkańca ze spółdzielnią, co w stosunku członkostwa w spółdzielni. Opłaty ponoszone przez członka spółdzielni (i w podobnej wysokości, na szczególnej ustawowej podstawie także przez osobę nie będącą członkiem spółdzielni) wynikają z tego, że jest on w ekonomicznym sensie „współwłaścicielem spółdzielni” (art. 3 ustawy – Prawo spółdzielcze), udziałowcem. Wnosząc opłaty za korzystanie z lokalu mieszkańcy spółdzielni nie uiszczają czynszu stanowiącego wynagrodzenie dla spółdzielni, lecz składają się na jej majątek („dokapitalizowują” go). Oceniając żądanie powoda z tej perspektywy można porównać je do żądania, aby były wspólnik spółki kapitałowej, już po wyjściu z niej i zaprzestaniu bycia stroną umowy spółki, uiszczył dopłatę na rzecz spółki. Nieprzypadkowo przepisy k.s.h. nie wskazują, aby możliwe było obciążenie dopłatami także byłych wspólników spółki (art. 177-179 k.s.h.). Tak samo należy więc ocenić żądanie, aby były mieszkańiec spółdzielni poniósł koszty działania spółdzielni przewyższające kwotę, którą zgodnie ze statutem naliczono mu do czasu wyjścia nieruchomości z zasobów spółdzielni.

34. Podsumowując – żądanie zgłoszone przez powoda nie ma podstaw prawnych w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a powoływane przez niego zasada bezwynikowej działalności spółdzielni oraz orzecznictwo sądowe tylko ten wniosek potwierdzają. Odkryta przez syndyka nadwyżka kosztów utrzymania spółdzielni nad jej przychodami mogła wyłącznie uzasadniać podwyżkę pobieranych opłat na przyszłość, a nie „weryfikację” dotychczas ustalonych opłat z mocą wsteczną. Podwyżka na przyszłość dotyczyć mogła tylko aktualnych mieszkańców spółdzielni (zgodnie z art. 4 ustawy), a nie osób, których już nie łączy ze spółdzielnią mieszkaniową żadne prawo spółdzielcze do lokalu lub własność lokalu w budynku zarządzanym przez spółdzielnię. Słusznie zatem pozwana I. K. zwróciła w swoim sprzeciwie uwagę, że w sprawie doszło do „niewygenerowania” roszczeń przez Syndyka w odpowiednim czasie (ustalenia wysokości opłat jeszcze przed odłączeniem się Wspólnot Mieszkaniowych), co powód stara się naprawić wysuwaniem roszczeń już post factum – po opuszczeniu przez mieszkańców obecnych Wspólnot Spółdzielni.

#### Prawo spółdzielcze

35. Przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się także do wspólnot mieszkaniowych w zakresie nieuregulowanym odrębnie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a nadto – od dnia 9 września 2017 r. – nie stosuje się przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni, wykreślenia z rejestru członków spółdzielni oraz tych dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni. Zgodnie z art. 19 § 2 Prawa spółdzielczego, członek spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 maja 2012 r., sygn. V CSK 234/11, członek spółdzielni uczestniczy zatem do wysokości udziałów we wszelkich stratach spółdzielni z tym, że odpowiedzialność ta ogranicza się do zadeklarowanych i wniesionych już udziałów (tworzących fundusz udziałowy) z tym, że zgodnie z art. 90 § 2 Pr. spół., walne zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą do wcześniejszego wpłacenia udziałów. Również Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 30 października 2012 r., sygn. I ACa 1110/12, wskazał, że jeśli spółdzielnia zaciągnie zobowiązania lub poniesie koszty, którymi nie będzie mogła obciążyć członków (z ich udziałów), to zobowiązania te mogą być pokryte wyłącznie z prowadzonej przez nią działalności albo z innych środków własnych Spółdzielni.

36. W braku przepisów przejściowych na ten temat nie jest jasne, czy w powyższej sytuacji do spółdzielców, którzy stali się członkami spółdzielni wpłacając wpisowe i deklarując wysokość udziału, znajduje zastosowanie art. 19 § 2 Prawa spółdzielczego. W literaturze popiera się taką interpretację, wskazując, że stanowisko przeciwne byłoby równoznaczne z uznaniem, że obecnie osoby które zadeklarowały i wpłaciły udział nie mogą domagać się jego zwrotu (E. Bończak-Kucharczyk [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, wyd. IV, WKP 2018, art. 1.; K. Pietrzykowski (red.), Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Legalis 2018, komentarz do art. 1 ustawy, nb. 19). Co jednak istotne, w żaden sposób z treści art. 19 § 2 Prawa spółdzielczego nie można wyprowadzić wniosku, aby

spółdzielnia mogła na jego podstawie obciążyć byłego członka dowolnymi, „zweryfikowanymi” kosztami utrzymania nieruchomości lub funkcjonowania spółdzielni – a zwłaszcza spółdzielnia mieszkaniowa, co do której przepisów już wyżej przeprowadzono wywód.

#### Bezpodstawne wzbogacenie

37. Powód wskazał, jako alternatywną podstawę dochodzonego roszczenia, przepisy k.c. o bezpodstawnym wzbogaceniu. Zgodnie z art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową względem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Jak wskazuje się w literaturze, zwrot bezpodstawnego wzbogacenia doprowadzić ma do przywrócenia równowagi majątkowej między zubożonym a wzbogaconym, zachwianej przez przysporzenie nieuzasadnione z punktu widzenia prawa (Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka, Legalis 2021, komentarz do art. 405 k.c.). Normy odnoszące się do bezpodstawnego wzbogacenia służą wyrównaniu przesunięć majątkowych, które nie znajdują oparcia w procedurach uznawanych przez państwo za legitymizujące, co nie jest równoznaczne ze słusnością. Regulacja bezpodstawnego wzbogacenia ma charakter pomocniczy, subsydiarny względem innych przepisów związanych z nieuzasadnionym nabyciem jakiejś wartości i źródłem takiego wzbogacenia. Tylko tam, gdzie takiej szczególnej regulacji brak, jest miejsce dla odrębnej instytucji (bezpodstawnego wzbogacenia) o znaczeniu ogólnym (Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. K. Osajdy, W. Borysiaka, Legalis 2021, komentarz do art. 405 k.c.).

38. Już z powyższego wynika, że instytucja bezpodstawnego wzbogacenia nie może być powoływana wtedy, gdy pewne przesunięcia majątkowe – lub ich brak – wynikają wprost z przepisów regulujących dany stosunek zobowiązaniowy. Przyznawanie jakiemuś podmiotowi roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia w takim wypadku mogłoby wypaczać wynikający z przepisów szczególnych sposób rozliczeń pomiędzy stronami. Jak w przywoływanym już przykładzie wynagrodzenia ryczałtowego nieadekwatność wartości świadczeń obu stron (tj. gdy wynagrodzenie nie pokryje nawet kosztów osoby uprawnionej do wynagrodzenia) nie stanowi sama w sobie powodu do przyznania jednej ze stron roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Innym przykładem, gdzie należy wykluczyć roszczenie o bezpodstawne wzbogacenie, byłoby np. zawarcie przez strony umowy najmu lokalu na czas określony ze stałą stawką czynszu, niezmienną przez cały okres najmu, a następnie wystąpienie po stronie wynajmującego straty z tego tytułu spowodowanej wzrostem opłat związanych z lokalem (czy też np. ratami kredytu na zakup tegoż lokalu) do wysokości, która nie znajduje pokrycia w uzyskiwanym czynszu najmu.

39. Zdaniem Sądu sytuacja prawna stron tego postępowania nie odbiega od tych hipotetycznych przedstawionych powyżej. Wyjaśniono już, że przepisy art. 4 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią podstawę do dochodzenia przez spółdzielnię opłat od mieszkańców spółdzielni oraz wprowadzają zasadę „bezwynikowej działalności”. Brak obciążenia pozwanego pełnymi kosztami działalności spółdzielni w latach 2017 i 2018 r., obliczonymi przez powoda dopiero po „wyjściu” pozwanego ze spółdzielni, nie wynikał z braku stosownej podstawy prawnej, tylko ze stosowania art. 4 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dopóki wysokość kosztów spółdzielni nie przekładała się na wzrost opłat ustalonych przez uprawniony organ spółdzielni (czy w jego zastępstwie przez zarządcę tymczasowego/syndyka), dopóty wspomniane przepisy wykluczają obciążenie takimi kosztami byłego mieszkańca spółdzielni w stopniu przekraczającym naliczane zgodnie ze statutem opłaty. Przyznanie powodowi roszczenia z tytułu „bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego” wypaczałoby więc sens regulacji z art. 4 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie można podzielić takiej wykładni prawa, która prowadziłaby do sprzecznych ze sobą wniosków – że z jednej strony przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidują tylko zmianę opłat na przyszłość, ale z drugiej art. 405 i następane k.c. otwierają furtkę do tego, aby kosztami (ustalonymi w podobny sposób co opłaty) spółdzielni obciążać z mocą wsteczną mieszkańców.

#### Konstytucyjna ochrona prawa własności, zasady współzycia społecznego

40. W nawiązaniu do podniesionego w końcowym stanowisku powoda argumentu dotyczącego konstytucyjnego prawa ochrony własności Sąd pragnie podkreślić, że w tej sprawie mógł on odnosić się do obu stron postępowania. Ochrona własności odbywa się bowiem zarówno w drodze dochodzenia swoich praw przed sądem jako powód, jak



też i odpierania zarzutów i żądań innych osób w roli pozwanego. Zdaniem Sądu z punktu widzenia konstytucyjnego prawa własności za bardziej przekonujące należało uznać właśnie argumenty pozwanych – broniących się przed obciążeniem świadczeniem nałożonym na nich bez jednoznacznej podstawy prawnej – niż powoda. To, że prawo własności podlega ochronie jako prawo konstytucyjne, nie może natomiast prowadzić do generowania (w drodze wykładni prawa) roszczeń, które ze swojej istoty przeczyłyby roszczeniom już w ustawie przewidzianym.

41. Sąd dostrzega też, że w tym konkretnym stanie faktycznym można znaleźć argument „słusznościowy” na korzyść powoda. Wyjście z zasobów spółdzielni budynków należących obecnie do wspólnoty (...) spowodowało, że koszty narosłe w wyniku „niedoborów” zgodnie z art. 4 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obciążą pozostałych członków spółdzielni. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidują w dodatku, aby spółdzielnia mogła w jakiś sposób uzależnić ukonstytuowanie się wspólnoty mieszkaniowej od rozliczenia kosztów lub dokonać tego rozliczenia po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej. Tym niemniej same zasady współżycia społecznego nie mogą być źródłem roszczeń cywilnoprawnych – art. 5 k.c. może służyć tylko obronie przed roszczeniami, a nie dochodzeniu roszczeń nieprzewidzianych przez prawo (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 7 maja 2019 r., sygn. I ACa 90/19).

42. W świetle powyższego powództwo w stosunku do wszystkich pozwanych zostało oddalone w całości. Z uwagi na możliwość zawnioskowania o sporządzenie uzasadnienia albo zaskarżenia wyroku tylko w części lub tylko przez niektóre osoby Sąd redakcyjnie rozdzielił to rozstrzygnięcie pomiędzy pozwanych od początku pod sygn. VI C 770/21 a I. K., której sprawa została dopiero później dołączona do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

### **Koszty postępowania**

43. Z uwagi na to, że powództwo podlegało oddaleniu w całości, za przegrywającego sprawę w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c. (Strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu)) należy uznać powoda.

44. Oznacza to, że w relacji do pozwanych państwa L. – reprezentowanych przez zawodowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego – należało zasądzić od powoda na rzecz tych pozwanych solidarnie kwotę 951 zł, na którą to kwotę złożyły się 51 zł tytułem wpłaconej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (3x17 zł) oraz 900 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego – na podstawie § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

45. W relacji pomiędzy powodem a pozwaną I. K. Sąd, dla jasności i uniknięcia wątpliwości, zdecydował się w pkt 4 wyroku oddalić wniosek powoda o zasądzenie kosztów od pozwanej (gdyż nie należały mu się, bo był stroną przegrywającą) oraz wniosek pozwanej I. K. o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana wygrała sprawę i mogła domagać się zwrotu kosztów niezbędnych do celowej obrony, ale wysokości takich kosztów nie przedstawiła i nie udowodniła. Nie mogła domagać się kosztów „według norm przepisanych”, gdyż przysługują one stronie reprezentowanej przez adwokata albo radcę prawnego (a pozwana działała w sprawie sama). Zgodnie z art. 98 § 2 k.p.c., do niezbędnych kosztów procesu prowadzonego przez stronę osobiście lub przez pełnomocnika, który nie jest adwokatem, radcą prawnym lub rzecznikiem patentowym, zalicza się poniesione przez nią koszty sądowe (w tej sprawie żadnych kosztów jako pozwana nie poniosła), koszty przejazdów do sądu strony lub jej pełnomocnika oraz równowartość zarobku utraconego wskutek stawiennictwa w sądzie (w tej sprawie nie przeprowadzono rozprawy i stawiennictwo w sądzie nie było w tej sprawie wymagane). Suma kosztów przejazdów i równowartość utraconego zarobku nie może przekraczać wynagrodzenia jednego adwokata wykonującego zawód w siedzibie sądu procesowego.

## **ZARZĄDZENIE**

1. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda i pełnomocnikowi pozwanych (przez portal).