

## UZASADNIENIE

### **FAKTY:**

1. W dniu **14/05/2018** został podpisany akt notarialny ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz pozwanych J. T. i M. T. – lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. [ **rep.** (...)]. Umowę podpisali powód – syndyk masy upadłości (...) Mieszkaniowej w W. oraz pozwani. Lokal znajdował się w mieszkalnym budynku wielorodzinnym, który wchodził w skład masy upadłości (...) Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w W. [k. 12-23].

2. Od **19/05/2018** nieruchomość wspólna, położona m.in. przy ul. (...) w W. zarządzana jest przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. [k. 33-39].

3. W piśmie datowanym na 25/11/2020 skierowanym do pozwanych wskazano, iż w związku z powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej P.-Z. w W., ustaniem zarządzenia przez Spółdzielnię nieruchomością przy ul. (...) w W. zachodzi konieczność rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni za okres, w jakim Spółdzielnia sprawowała zarząd nad nieruchomością. Wskazano na **niedobory** w łącznej wysokości 123.556,37 PLN, w tym za 2017 – 81.562,14 PLN i za 2018 – 41.994,23 PLN. W przeliczeniu na lokal pozwanych nr (...) niedobór miał łącznie wynosić 1507,32 PLN. Dalej wskazano na bezpodstawne wzbogacenia po stronie Wspólnoty kosztem Spółdzielni. Powołano ujemny wynik finansowy Wspólnoty z uwagi na takie wzbogacenie kosztem Spółdzielni. Ponadto przyznano istnienie wierzytelności po stronie pozwanej na kwotę 1197,54 PLN z tytułu funduszu remontowego. W związku z powyższym złożono oświadczenie o potrąceniu wierzytelności Spółdzielni z wierzytelnością pozwanej wynikającą z funduszu remontowego. Wezwano pozwanych do zapłaty kwoty 309,78 PLN w terminie 7 dni na wskazany w piśmie rachunek Spółdzielni. Pismo 26/11/2020 nadano poleconą przysyłką do pozwanych na ich adres miejsca zamieszkania [k. 11, 25, 30-32].

### **DOWODY:**

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły twierdzenia powoda o faktach przytoczonych w pozwie. W razie spełnienia się przesłanek do wydania wyroku zaocznego twierdzenia te zgodnie z art. 339 § 2 k.p.c. korzystały z domniemania prawdziwości. Uzupełniająco stan faktyczny ustalono na podstawie dowodów z dokumentów.

Postanowieniem z 08/12/2022 pominięto wnioski powoda, o których mowa w postanowieniu [k. 114, 6v-7]. Zeznania świadków oraz opinia biegłego z zakresu księgowości i rachunkowości były nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Powód nie udowodnił zasadności swojego roszczenia [o tym szerzej poniżej]. Z tego względu przeprowadzenie tych dowodów było niecelowe.

### **PRAWO:**

I. W sprawie zaszyły przesłanki do wydania wyroku zaocznego zgodnie z art. 339 § 1 k.p.c. Pozwanym przesłano odpisy pozwu z odpisami załączników i wezwano ich do złożenia odpowiedzi na pozew w terminie 30 dni od doręczenia wezwania pod rygorem m.in. wydania wyroku zaocznego. Przesyłkę sądową doręczono pozwany 30/03/2022 [k. 96, 101]. Pozwany M. T. nie złożył odpowiedzi na pozew. Odpowiedź na pozew złożona przez pozwanego J. T. została prawomocnie zwrócona [k. 102-103, 104, 108, 110].

II. Wyrok zaoczny – jak każdy inny wyrok [kontradiktoryjny] – ma odpowiadać **zasadzie prawdy obiektywnej**, sąd zatem obowiązany jest zawsze dokonać wnikliwej oceny twierdzeń powoda, a w razie uznania, że niedopuszczalne jest oparcie się na domniemaniu, przeprowadzić z urzędu postępowanie dowodowe. Podkreślenia ponadto wymaga, że przytoczone wyżej domniemanie prawdziwości twierdzeń powoda dotyczy wyłącznie strony faktycznej sprawy

***i nie obowiązuje w zakresie prawa materialnego, którego przepisy sąd obowiązany jest zawsze rozważyć.*** W razie zaś negatywnego w tym względzie wyniku powinien wyrokiem zaocznym powództwo oddalić w całości lub w części [B. B.. 4. Wyrok zaoczny. W: Metodyka pracy sędziego cywilisty. Oficyna, 2009].

III. Dla prawnej oceny powództwa o zapłatę konieczne było sięgnięcie do przepisów określających zasady uczestnictwa w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

IV. W pozwie powód wskazywał, że niedobór dotyczył nadwyżki kosztów ***nad*** przychodami uzyskanymi z prowadzonej działalności statutowej polegającej na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców [k. 8].

V. W przepisach prawa upadłościowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie ma mowy o „niedoborze”. Roszczenie o takiej konstrukcji nie istnieje. Obowiązuje zasada, że warunkiem żądania zapłaty, czy spełnienia świadczenia, jest istnienie zobowiązania stanowiącego jego podstawę, a wynikającego z umowy, uchwały [w spółdzielniach, wspólnotach mieszkaniowych], statutu – regulaminu [spółdzielnie], przepisu prawa powszechnie obowiązującego. Dopiero w wypadku braku takich regulacji szczególnych opisujących daną sytuację pojawia się możliwość sięgnięcia do art. 405 czy 410 § 2 k.c. Zatem tylko w sytuacji, jeśli dane zdarzenie cywilnoprawne nie zostało już uregulowane odrębnie. Należało więc ustalić czy w przepisach prawa zostały określone zasady uczestniczenia w tych kosztach.

VI. Istotne znaczenie ma art. 4 [opłaty eksploatacyjne] i 6 [zasady gospodarowania aktywów i pasywów bilansu spółdzielni] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na lata 2017 – 2018.

VII. Nie ma w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych innych przepisów, które odmiennie regulowałyby kwestie uczestnictwa w kosztach, w szczególności nie ma przepisu o „niedoborze”, jaki miałyby być rozliczany poza opłatami, ich uchwalaniem i zmianami np. w związku z różnicą, o jakiej mowa w art. 6 tej ustawy. ***Różnica ta bowiem z danego roku ma być uwzględniona jako odpowiedni koszt lub przychód w roku następnym.*** Zatem będzie miała wpływ na wysokość opłaty w kolejnym roku. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni są finansowane ***opłatami*** pobieranymi od użytkowników lokalu w tych nieruchomościach i innymi przychodami.

VIII. Powód nie dowiódł, że dokonano rozliczenia w 2018 za 2017 oraz w 2019 za 2018. Nie ma też podstaw do twierdzenia, aby ewentualne różnice w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały uwzględnione w opłatach na kolejny rok. ***O żądanym przez powoda niedoborze pozwani dowiedzieli się dopiero z pisma powoda z 25/11/2020.***

IX. Podsumowując, nie ma podstaw do rozliczenia różnicy poza trybem opisanym w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w ramach opłat w kolejnym roku. Dochodzenie zapłaty w trybie niedoboru nie ma oparcia w obowiązującym prawie.

X. Powód zgłosił również ewentualną podstawę prawną dochodzonego roszczenia. Wskazał na art. 405 k.c. [bezpodstawne wzbogacenie; k. 9v].

XI. Wspomniane szczególne przepisy regulują, jakie są zasady takich rozliczeń czy uczestnictwa w kosztach. Nie można obchodzić tych przepisów poprzez powołanie normy generalnej z art. 405 k.c. 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.

XII. Z przedstawionych względów, powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w wyroku zaocznym.

**Zarządzenie(...)**