

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim

z 13 października 2014 roku

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w N. (dalej jako: Spółdzielnia) domagała się zasądzenia od pozwanej F. Z. kwoty 3.488,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty, jak również zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu Spółdzielnia podała, że pozwanej przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w budynku należącym poprzednio do jej zasobów, położonym przy ul. (...) w Z.. Prawo to zostało przekształcone w odrębną własność lokalu. Właściciele lokali w budynku podjęli następnie uchwałę o utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej. Spółdzielnia dokonała rozliczenia wpłat mieszkańców budynku oraz wydatków poniesionych na jego remonty, od 1 sierpnia 2007 roku. Z wyliczeń Spółdzielni wynikała niedopłata, którą podzielono stosownie do udziałów właścicieli lokali. Na pozwaną przypadła kwota 3.488,89 zł.

Pozwana F. Z. w odpowiedzi na pozew (k. 98–105) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwana zarzuciła, że Spółdzielni nie przysługuje w stosunku do niej wymagalne roszczenie, bowiem wszelkie opłaty uiszczala terminowo, a nie ma podstaw do żądania od niej pokrycia niedoboru. Zakwestionowała przyjęcie jako daty początkowej rozliczeń dnia 1 sierpnia 2007 roku, zarzucając przy tym, że uiszczala zaliczki na poczet funduszu remontowego również przed tą datą. Zarzuciła, że rozliczenie przedstawione przez Spółdzielnię jest niejasne. Zwróciła uwagę na zasadę bezwynikowej działalności spółdzielni oraz brak możliwości rozliczeń z właścicielami lokali w budynkach odłączonych po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej. Podniosła również zarzut braku legitymacji biernej, bowiem – zdaniem pozwanej – stroną pozwaną winna być wspólnota mieszkaniowa, a nie właściciele lokali.

Bezsporne między stronami było, że pozwana jest właścicielką lokalu we wspólnocie mieszkaniowej przy ul. (...) w Z., która powstała na skutek uchwały właścicieli lokali z dnia 28 lutego 2013 roku o zastosowaniu do nich przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Nie było sporu również co do tego, że wspomniany budynek wcześniej należał do zasobów Spółdzielni. Bezspornym była również podniesiona przez pozwaną okoliczność, że przed wyodrębnieniem się wspólnoty mieszkaniowej terminowo opłacała opłaty należne Spółdzielni.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny.***

Fundusz remontowy w Spółdzielni istnieje co najmniej od 1998 roku. Jest to jeden fundusz dla wszystkich zasobów spółdzielni.

Dowód: zeznania świadka K. O. k. 126–127 (co do zasady działania funduszu remontowego);

zeznania świadka Z. B. k. 206;

zeznania świadka W. N. k. 207;

częściowo zeznania świadka B. S. k. 212;

częściowo zeznania prezesa zarządu Spółdzielni J. Z. k. 248;

bilans jednostek k. 190.

Przed 2007 rokiem na Fundusz remontowy przekazywano również środki z nadwyżki bilansowej, na podstawie uchwał walnego zgromadzenia lub zgromadzenia przedstawicieli.

Dowód: zeznania świadka B. S. k. 212;

zeznania świadka Z. B. k. 206.

Z dniem 1 sierpnia 2007 roku Spółdzielnia zaczęła prowadzić ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne budynki, w tym na budynek przy ul. (...) w Z.. Nie zmieniło to jednak wspomnianej zasady, że w rzeczywistości fundusz remontowy pozostał wspólny dla wszystkich zasobów spółdzielni, tj. nie wyodrębniono osobnego funduszu na poszczególne budynki.

Spółdzielnia jako stan wyjściowy ewidencji budynku przy ul. (...) w Z. na dzień 1 sierpnia 2007 roku przyjęła kwotę 0 zł.

Dowód: zeznania świadka K. O. k. 126–127;

zeznania prezesa zarządu Spółdzielni J. Z. k. 213.

Bilans całej Spółdzielni w pozycji „fundusz remontowy” wykazywał na dzień 31 grudnia 2006 roku niedobór w kwocie 195.613,75 zł, zaś na dzień 31 grudnia 2007 roku – 411.476.56 zł.

Dowód: bilans na 31.12.2006 r. k. 198;

bilans na 31.12.2007 r. k. 199.

Pozycje wydatków w ewidencji dla budynku przy ul. (...) w Z. oparte są o faktury wystawione przez wykonawców prac przy budynku. Pozycje wpływów uwzględniają opłaty wnoszone przez lokatorów, prowizje i odsetki od kredytów, premię termomodernizacyjną oraz wpływy z lokat pieniężnych.

Zgodnie z ewidencją wpływy w okresie od dnia 1 sierpnia 2007 roku do dnia 28 lutego 2013 roku wyniosły 134.446,82 zł, zaś wydatki – 212.080,88 zł.

W rozliczeniu po stronie wydatków ujęte zostało m.in. usunięcie awarii sieci ciepłej (818,93 zł w 2010 roku) oraz iniekcja ściany budynku kotłowni (1.653,81 zł w 2012 roku). W rozliczeniu po stronie wpływów, ale jako wartość ujemną, ujęto również prowizję od kredytu („- 1.887,07” zł w 2008 roku oraz „- 802,31 zł” w 2009 roku).

Dowód: zeznania świadka K. O. k. 126;

rozliczenie k. 21;

faktury VAT k. 23, 28–30, 32–36, 38–39, 41–42, 44–47, 49, 52.

Prace przy kotłowni były w Spółdzielni wykonywane ze środków zgromadzonych specjalnie na ten cel (pochodziły one z odpisów od lokali własnych Spółdzielni), chociaż w ramach jednego, ogólnego funduszu remontowego. Ponieważ w 2008 roku wydatki z tym związane okazały się niewspółmiernie duże, ich część pokryta została ze środków wpłacanych przez mieszkańców.

Uwzględnienie wszystkich wpływów i wydatków na kotłownię wpłynęłoby na ogólne rozliczenie za okres od dnia 1 sierpnia 2007 roku do dnia 28 lutego 2013 roku.

Dowód: zeznania świadka B. S. k. 212;

rozliczenie odpisu na fundusz remontowy kotłowni k. 157–158.

Umowa kredytu z premią termomodernizacyjną została zawarta przez Spółdzielnię z (...) Bankiem (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W. w dniu 18 listopada 2008 roku. Umowa ta została zmieniona aneksem z dnia 2 kwietnia 2009 roku.

Zgodnie z umową bank pobrał prowizję w wysokości 1,20% kwoty kredytu, czyli 1.887,07 zł (Część IV, § 12 ust. 1). Nie podlegała ona zwrotowi.

Dowód: umowa kredytu k. 149–156;

aneks k. 148.

Jeszcze przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. na spotkaniu właścicieli lokali z przedstawicielami Spółdzielni w dniu 17 stycznia 2013 roku przedstawiono im rozliczenie wpływów i wydatków za okres od 1996 roku.

Dowód: pismo właścicieli lokali k. 112;

zeznania świadka J. F. (1) k. 204;

zeznania świadka Z. B. k. 20;

zeznania świadka W. N. k. 207–208.

Spółdzielnia nie posiada wszystkich faktur za okres sprzed dnia 1 sierpnia 2007 roku i nie prowadziła przed tą datą ewidencji wpływów i wydatków dla poszczególnych budynków. Spółdzielnia nie byłaby w stanie wykazać dokumentami źródłowymi wydatków na budynek za okres sprzed dnia 1 sierpnia 2007 roku.

Dowód: zeznania świadka K. O. k. 126;

zeznania świadka B. S. k. 212.

Pismem z dnia 8 kwietnia 2013 roku Spółdzielnia wezwała pozwaną oraz B. Z. do zapłaty kwoty 2.978,80 zł.

W kolejnym piśmie z 9 kwietnia 2013 roku, adresowanym do właścicieli lokali, Spółdzielnia przedstawiała swoje stanowisko w kwestii rozliczeń. Spółdzielnia podkreśliła, że do 31 lipca 2007 roku nie miała obowiązku prowadzić ewidencji wpływów i wydatków na poszczególne nieruchomości.

Właściciele lokali w piśmie z dnia 24 kwietnia 2014 roku domagali się przedstawienia im dokumentacji dotyczącej okresu od 1996 roku. W odpowiedzi Spółdzielnia w piśmie z dnia 8 maja 2013 roku oświadczyła, że zestawienia za okres od 1996 roku do lipca 2007 roku nie mogą być podstawą rozliczeń, bowiem wówczas nie prowadzono ewidencji.

W dniu 8 maja 2014 roku Spółdzielnia wystawiła również ostateczne wezwanie pozwanej do zapłaty żądanej pozwym kwoty, tytułem rozliczenia funduszu remontowego i kosztów upomnień.

W piśmie z 1 lipca 2009 roku wspólnota mieszkaniowa przy ul. (...) w Z. zakwestionowała sposób rozliczenia przyjęty przez Spółdzielnię.

W piśmie z 19 lipca 2013 roku pozwana – w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty – odmówiła zapłaty żądanej przez Spółdzielnię kwoty.

Dowód: pismo z 8.04.2013 r. k. 113;

pismo z 9.04.2013 r. k. 114–115;

pismo z 24.04.2013 r. k. 118;

pismo z 8.05.2013 r. k. 117;

wezwanie do zapłaty z 8.05.2013 r. k. 87;

pismo z 1.07.2013 r. k. 119–120;

pismo z 19.07.2013 r. k. 122–123.

Kwota, jakiej Spółdzielnia żąda od pozwanej, została obliczona w ten sposób, że wpierw ustalony został udział powierzchni mieszkania pozwanej w stosunku do łącznej powierzchni wszystkich lokali ( $42,85 / 955,68 \approx 0,04483718$ ), a następnie ów ułamek został pomnożony przez łączną kwotę wyliczonego przez Spółdzielnię niedoboru ( $0,04483718 \times 77.634,06 \text{ zł} = 3.480,89 \text{ zł}$ ).

Dowód: rozliczenie różnicy k. 22;

zeznania świadka K. O. k. 126;

zeznania prezesa zarządu Spółdzielni J. Z. k. 213.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...)/28 z dnia 27 listopada 2006 roku opłata na koszty upomnienia wynosi 8 zł (pkt 15).

Dowód: uchwała Rady Nadzorczej nr 150/28 k. 53–54.

Zgodnie ze statutem Spółdzielni uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (§73<sup>1</sup> statutu).

Statut Spółdzielni nie zawiera postanowień dotyczących rozliczeń z właścicielami lokali, którzy utworzyli wspólnotę mieszkaniową.

Dowód: statut k. 66–89 (§ 73<sup>1</sup> na k. 88).

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych dokumentów oraz zeznań świadków i stron.

Wartość dowodowa większości wskazanych dokumentów nie była kwestionowana przez strony postępowania, nie budziła też wątpliwości Sądu. Pozwana podniosła zarzuty do rzetelności rozliczenia przedłożonego przez Spółdzielnię, a znajdującego się na k. 21, dokument ten zachowuje jednak wartość jako dokument prywatny, który stanowi dowód tego, że podpisana pod nim osoba złożyła oświadczenie o określonej treści.

Sąd pominął zestawienie wpłat na fundusz remontowy załączone do odpowiedzi na pozew (k. 108–109), bowiem – jako niepodpisane – nie stanowi ono dokumentu w rozumieniu procedury cywilnej. Od razu należy dodać, że odmawiając przeprowadzenia określonego dowodu, sąd nie ma obowiązku wydania osobnego postanowienia odmawiającego przeprowadzenia dowodu. Takie postanowienie właściwe są procedurze karnej (art. 170 k.p.k.), zaś w postępowaniu cywilnym postanowienie dowodowe może mieć treść pozytywną (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 listopada 2012 roku, sygn. akt III APa 48/12, <http://orzeczenia.ms.gov.pl>).

Nieistotne dla sprawy okazały się również te dokumenty, które dotyczyły wysokości zaliczek na fundusz remontowy (k. 57–61).

Zeznaniom przesłuchanych w sprawie osób – co do wskazanych wyżej, a istotnych w sprawie okoliczności – Sąd w większości dał wiarę, brak bowiem podstaw, by te zeznania kwestionować.

Należy jednak zauważyć, że – wbrew zeznaniom B. S. i prezesa zarządu Spółdzielni J. Z. – Fundusz remontowy powstał co najmniej w 1998 roku, a nie dopiero po roku 2000. Świadczą o tym bilanse Spółdzielni, w których od 1998 roku pojawia się wyodrębniona pozycja „Fundusz remontowy” (k. 199).

### **Sąd rozważył, co następuje.**

Możliwość wyodrębnienia się wspólnoty mieszkaniowej ze spółdzielni mieszkaniowej przewiduje art. 24<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2013 roku, poz. 1222, dalej również jako „u.s.m.”). Zgodnie z cyt. przepisem większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Ani jednak przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ani ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1443) nie określają zasad rozliczeń środków (czy niedoboru) funduszu remontowego pomiędzy spółdzielnią a wspólnotą mieszkaniową czy właścicielami lokali. Odpowiednia regulacja znajduje się jedynie w poselskim projekcie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk sejmowy nr 819, <http://www.sejm.gov.pl>). Przewidziany tam mechanizm zakłada stosowanie zasad analogicznych, jak przy podziale spółdzielni.

Na chwilę obecną zasady rozliczeń funduszu remontowego mógłby określać statut spółdzielni lub regulamin uchwalony na podstawie statutu przez właściwy statutowo organ spółdzielni. Jeżeli w statucie brak jest odpowiednich postanowień, przedmiotową kwestią mogłaby regulować umowa zawarta między stronami.

W niniejszej sprawie statut powodowej Spółdzielni nie zawiera postanowień dotyczących rozliczenia funduszu remontowego w razie wyodrębnienia się wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w Z., nie wykazano też, by zawarta została w tej kwestii jakakolwiek umowa.

Spółdzielnia dochodzi w niniejszym postępowaniu swoistych dopłat, które mają na celu pokrycie większych niż zakładano (przy określaniu wysokości obowiązujących opłat) wydatków spółdzielni. Nie chodzi tu o ściągnięcie opłat należnych przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, a niezapłaconych w terminie. Należy zwrócić uwagę na art. 6 u.s.m., zgodnie z którym różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Przepis ten pozwala na wyciągnięcie wniosku, że w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielnia nie ma prawa żądać wstecznych dopłat. Zwiększone koszty mogą jedynie skutkować podniesieniem przez spółdzielnię miesięcznych opłat wobec ustawowo zobowiązanych osób (na przyszłość). Tylko w przypadku opłat związanych z eksploatacją konkretnego lokalu – takich jak koszty zużycia wody czy centralnego ogrzewania – gdzie opłaty cząstkowe mają charakter zaliczek, a następnie po upływie ustalonego okresu rozliczeniowego następuje rozliczenie końcowe faktycznego zużycia, można bronić poglądu, że dopuszczalne jest żądanie wstecznych dopłat.

Wynikająca z art. 6 u.s.m. zasada tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni jest jednoznaczna. Przepis ten nie może zatem stanowić podstawy do dochodzenia dopłat od właścicieli lokali, którzy zdecydowali się utworzyć wspólnotę mieszkaniową.

Wobec braku odpowiednich przepisów, podstawy prawnej roszczenia Spółdzielni można poszukiwać na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i n. k.c.). Kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest bowiem do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości (art. 405 k.c.). Ogólnie rzecz ujmując, o bezpodstawnym wzbogaceniu można mówić, gdy dochodzi do zubożenia jednego podmiotu i wzbogacenia drugiego, na skutek tej samej przyczyny (przy czym nie chodzi tu o związek przyczynowo-skutkowy, a jedynie o koincydencję tych dwóch zdarzeń). Budynek, w którym mieszka

pozwana, znajdował się na dzień 28 lutego 2013 roku w określonym stanie, a to dzięki poczynionym na niego nakładom. Gdyby wykazano, że uiszczane przez pozwaną przed powstaniem wspólnoty opłaty (w przypadającej na nich części) nie pokryły tych nakładów, byłaby ona wzbogacona kosztem Spółdzielni. Spółdzielnia nie może już od pozwanej domagać się większych opłat w kolejnych latach, by zbilansować wydatki na konkretną nieruchomość (więc byłaby zubożona). Pozwana z kolei korzystałaby z budynku (części wspólnych) w lepszym stanie niż za to zapłaciła. Nie musiałaby też ponosić większych kosztów utrzymania (remontowania) nieruchomości wspólnej, już jako członek wspólnoty mieszkaniowej. O wzbogaceniu można bowiem mówić również wtedy, gdy wzbogacenie polega na zaoszczędzeniu pewnych wydatków. Dlatego też nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut braku legitymacji biernej pozwanej. Przesunięcie majątkowe z majątku zubożonej Spółdzielni nastąpiłoby bowiem do majątku pozwanej. Brak przy tym ważnej czynności prawnej lub przepisu prawa, który stanowiłby podstawę do takiego przesunięcia. Byłoby to zatem bezpodstawne wzbogacenie.

Niezależnie jednak od samej zasady odpowiedzialności na stronie powodowej ciążył obowiązek udowodnienia wysokości jej roszczenia (art. 6 k.c.). Temu wymogowi Spółdzielnia nie sprostała. Niezależnie od zarzutów do przygotowanego przez Spółdzielnię rozliczenia za lata 2007-2012 z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, że Spółdzielnia na dzień 1 sierpnia 2007 roku jako podstawę rozliczeń w ewidencji budynku przy ul. (...) w Z. przyjęła 0 zł. Jest to rozwiązanie niesłuszne. Z dniem 31 lipca 2007 roku w życie weszła ustawa z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 ze zm.), która wymusiła na spółdzielniach mieszkaniowych prowadzenie odrębnych ewidencji wpływów i wydatków dla poszczególnych nieruchomości (przez dodanie art. 4 ust. 4<sup>1</sup>). Przepis ten był przedmiotem rozważań Trybunału Konstytucyjnego w sprawie o sygn. K 64/07. Trybunał zauważył, że przepis ten nie odnosi się do zasad wydatkowania środków na remonty nieruchomości będących w zasobie spółdzielni mieszkaniowej, a dotyczy jedynie sposobu ewidencjonowania, tj. sporządzania wykazu wpływów i wydatków funduszu remontowego. Natomiast zasady finansowania się nie zmieniają, jedynie stosuje się bardziej przejrzysty – odrębnie dla każdej nieruchomości – sposób ewidencjonowania wpływających i wydatkowanych środków (zob. uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 roku, sygn. akt K 64/07, OTK-A 2009/7/110). Tak ograniczona rola cyt. przepisu nie daje podstaw do wnioskowania, że na jego podstawie można arbitralnie pozbawić kogokolwiek środków zgromadzonych na funduszu remontowym przed dniem 31 lipca 2014 roku. Tymczasem przyjęte przez powodową Spółdzielnię zasady rozliczeń do takiego pozaustawowego „wywłaszczenia” się sprowadzają. Spółdzielnia nie jest w stanie odtworzyć ewidencji dla poszczególnych nieruchomości za okres sprzed wejścia w życie art. 4 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m. Nie można zatem wykluczyć, że w przypadku budynku przy ul. (...) w Z. na dzień 31 lipca 2014 roku rozliczenie wpływów i wydatków na fundusz remontowy wykazałoby nadwyżkę. Nie jest tu wystarczający argument, że globalnie, w ramach wszystkich zasobów spółdzielni, fundusz remontowy wykazywał niedobór. Skoro był to (i nadal jest) jeden fundusz dla wszystkich zasobów Spółdzielni, to ujemny wynik całości nie przesądza o ujemnym wyniku każdej nieruchomości z osobna. Jedyne wnioski, jakie na pewno można z tego wysnuć, to taki, że co najmniej w odniesieniu do jednej z nieruchomości zestawienie wpływów i wydatków musiałoby wykazać niedobór. Brak natomiast przesłanek do wnioskowania, ile rzeczywiście nieruchomości znajdowało się w takiej sytuacji i które konkretnie nieruchomości to były. Przedłożone w sprawie faktury na k. 201-206 nie są wystarczające do odtworzenia różnicy między wpływami a wydatkami na nieruchomości przy ul. (...) w Z., brak bowiem danych o wpływach (w tym konkretnych kwotach przeksięgowanych z nadwyżki bilansowej) za okres od początku istnienia funduszu remontowego do 2007 roku.

Sąd dostrzega, że Spółdzielnia przed wspomnianą nowelizacją u.s.m. nie miała ustawowego obowiązku prowadzenia ewidencji wpływów i wydatków dla poszczególnych nieruchomości, ani też gromadzenia dokumentów, które pozwoliłyby taką ewidencję sporządzić wstecz. Rodzi to problemy z udowodnieniem roszczeń, niemniej jednak ujemnych konsekwencji braków dowodowych nie może ponosić pozwana, to bowiem byłoby sprzeczne z elementarną zasadą postępowania cywilnego. Zauważyć wypada, że prowadzenie ewidencji wpływów i wydatków przed 31 lipca 2007 roku nie było obiektywnie niemożliwe, a jedynie – nieobowiązkowe.

Brak odrębnych przepisów dotyczących rozliczeń spółdzielni z właścicielami lokali można by rozpatrywać w kategoriach zaniedbania ustawodawcy. Niniejsze postępowanie nie stanowi jednak właściwego forum dla postulatów

de lege ferenda, Sąd zaś nie może ustawodawcy zastępować. Jak już wspomniano, w obowiązującym stanie prawnym brak jest podstaw do przyjęcia, że skoro spółdzielnie mieszkaniowe mają obowiązek prowadzenia ewidencji dla poszczególnych nieruchomości od 31 lipca 2014 roku, to tylko ten okres mogą uwzględnić przy rozliczaniu się z właścicielami lokali, zaś okres wcześniejszy zupełnie pominąć.

Dlatego Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. Spółdzielnia, jako strona przegrywająca, powinna zwrócić pozwanej koszty zastępstwa procesowego przez radcę prawnego w wysokości 600 zł (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 490) oraz koszt opłaty skarbowej w wysokości 17 zł (załącznik do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej, tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku, poz. 1282 ze zm.).

Sekr./Proszę:

1. odnotować uzasadnienie;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej;
3. kal. 30 dni bądź z apelacją.