

Sygn. akt I C 1283/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Daria Ratymirska

Protokolant Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 grudnia 2013 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej w B. przy ul. (...)

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w B. o zapłatę kwoty 15.876,34 zł

I. zasądza od strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w B. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej w B. przy ul. (...) kwotę 15.876,34 zł (piętnaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć złotych 34/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2012 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w B. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej w B. przy ul. (...) kwotę 3.166 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

sygn. akt I C 1283/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości wspólnej położonej w B. przy ul. (...) wniosła pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w B. o zapłatę kwoty 15.876,34 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1.10.2012r. do dnia zapłaty i kosztami procesu, tytułem rozliczenia funduszu remontowego, zgromadzonego pozwanej Spółdzielni z wpłat właścicieli lokali w okresie do 25 maja 2012r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zgłaszając zarzut braku legitymacji procesowej powoda do wystąpienia z roszczeniem oraz braku podstawy prawnej roszczenia. Podniosła, że w aktualnym stanie prawnym brak jest jakichkolwiek regulacji, normujących zasady rozliczania funduszu remontowego pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a wspólnotą mieszkaniową, wydzieloną z tej spółdzielni, za okres poprzedzający wydzielenie. Rozliczenie funduszu remontowego, dołączone do pozwu, stanowi jedynie zestawienie planowanych wpłat zaliczek na fundusz oraz poniesionych na remonty wydatków, nie uwzględnia natomiast w ogóle rzeczywistych wpłat zaliczek na fundusz. W przypadku powstania niedopłaty pozwana nie jest w stanie ustalić, którego konkretnie składnika należności taka niedopłata dotyczy (opłaty eksploatacyjnej, zaliczki na fundusz remontowy czy rozliczenia centralnego ogrzewania i wody). Pozwana podniosła brak możliwości ustalenia, w jakiej wysokości zaliczki na fundusz remontowy zostały wpłacone. Zdaniem pozwanej, wspólnota mieszkaniowa powstaje z tzw. kontem zerowym, nie staje się podmiotem praw i obowiązków, powstałych przed jej powstaniem, czyli nie staje się stroną zobowiązania w zakresie funduszu remontowego powstałego przed jej powstaniem. Fundusz remontowy jest funduszem własnym spółdzielni, należącym do wszystkich członków spółdzielni, który

tworzony jest z zaliczek, wpłacanych przez wszystkie nieruchomości - nie ma wyodrębnionych funduszy remontowych dla poszczególnych nieruchomości. Pozwana jest jedynie zobowiązana ewidencjonować odrębnie dla każdej nieruchomości wpływy i wydatki tego funduszu. Pozwana poniosła nadto, że powód nie ma legitymacji czynnej do zgłoszenia przedmiotowego roszczenia, bowiem w ogóle w przedmiotowej sprawie wspólnota nie podjęła uchwały, w zebraniu wspólnoty nie uczestniczyli wszyscy właściciele, a jedynie maksymalnie 63,90%. Opierając się na stanowisku Sądu Okręgowego w Świdnicy, wyrażonym w wyroku z dnia 23.04.2013r., (...), zarzuciła, że wspólnota mieszkaniowa w sprawie o zwrot funduszu remontowego, gromadzonego w oparciu o przepisy [ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych](#), nie ma legitymacji czynnej do reprezentowania tych właścicieli, którzy nie głosowali nad uchwałą.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Budynki wielorodzinne, położone w B. przy ul. (...), stanowiły własność pozwanej Spółdzielni. Po wyodrębnieniu własności lokali, w uchwale nr (...)z dnia 25 maja 2012r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej, położonej w B. przy ul. (...), postanowili, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną zastosowanie mieć będą przepisy [ustawy o własności lokali](#). Uchwalono zarazem, że zarząd Wspólnoty będzie się składał z 4 osób: W. G., L. O., P. M. i E. G.. Zarząd nieruchomością wspólną powierzono zarządcy E. K..

Dowód:

uchwała nr (...) (...), (...) (...), (...) - akt notarialny Rep. (...) (k-6-10).

Pismem z dnia 11.06.2012r. zarząd pozwanej Spółdzielni przedstawił stronie powodowej rozliczenie funduszu remontowego na dzień 24 maja 2012r. i wartości urządzeń kotłowni olejowej, uzależniając zapłatę kwoty 15.876,34 zł, wynikającej z tego rozliczenia, od spłaty przez właścicieli lokali zobowiązań wobec Spółdzielni.

Dowód:

pismo pozwanej z dnia 11.06.2012r. z zał. (k-14-16).

Strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty kwoty, zgromadzonej na funduszu remontowym Spółdzielni, wg powyższego rozliczenia na dzień wyodrębnienia się nieruchomości ze struktur Spółdzielni, do dnia 31 lipca 2012r. Wobec braku zapłaty, strona powodowa ponowiła wezwanie w piśmie z dnia 20.09.2012r., domagając się zapłaty w trybie pilnym. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Dowód:

pismo zarządcy Wspólnoty z dnia 22.06.2012r., pismo zarządu Wspólnoty z dnia 20.09.2012r. (k-20, 21).

Na zebraniu właścicieli lokali nieruchomości wspólnej w dniu 27 lutego 2013r. omówiono sprawę zwrotu kwoty, zgromadzonej na funduszu remontowym pozwanej Spółdzielni w okresie od 25.05.2009r. do 25.05.2012r. Obecni właściciele lokali upoważnili zarząd Wspólnoty i wrazili zgodę na wystąpienie na drogę postępowania sądowego przeciwko pozwanej Spółdzielni, o zwrot kwoty, związanej z funduszem remontowym w powyższym okresie.

Dowód:

protokół z zebrania właścicieli lokali, lista obecności (11-13).

W piśmie z dnia 10.06.2013r. pozwana Spółdzielnia odmówiła zapłaty, z tytułu rozliczenia funduszu remontowego w okresie przed 25.05.2012r., uznając roszczenie Wspólnoty za bezzasadne, bowiem

Wspólnota Mieszkaniowa nie jest następcą prawnym Spółdzielni, w związku z tym przedmiotem wzajemnych rozliczeń mogą być tylko i wyłącznie zobowiązania powstałe po dniu utworzenia Wspólnoty.

Dowód:

pismo pozwanej z dnia 10.06.2013r. (k-23).

Sąd zważył:

Powodowa Wspólnota wyodrębniła się z pozwanej Spółdzielni w dniu 25 maja 2012r. i od tego czasu został zmieniony sposób zarządzania przedmiotową nieruchomością (art. [art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#) (t.j. Dz.U.2000.80.903 ze zm.) - dalej: uwl. Właściciele lokali, tworzący powodową Wspólnotę Mieszkaniową uchwalili, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy [ustawy o własności lokali \(art. 24? ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych](#) [t.j. Dz.U.2013.1222], a więc bez wyłączeń stosowania przepisów uwl, zawartych w art. 27 ust. 2 i 3 usm).

Zgodnie z art. 22 ust. 2 uwl, uchwała właścicieli lokali jest wymagana do czynności przekraczających zwykły zarząd. Czynności zwykłego zarządu zarząd podejmuje samodzielnie (art. 22 ust. 1 uwl). Domaganie się od pozwanej Spółdzielni zwrotu kwoty, zgromadzonej na funduszu remontowym, nie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, nie jest więc wymagana do jej podjęcia uchwała, w dodatku jednorodna. Przeciwnie stanowisko pozwanej co nie znajduje podstawy prawnej w obowiązującej ustawie. Właściciele lokali podjęli uchwałę o wyborze zarządu (art. 18 w zw. z art. 20 uwl), który zdecydował o skierowaniu sprawy do sądu w imieniu Wspólnoty (art. 21 ust. 1 uwl), udzielając w tym celu pełnomocnictwa procesowemu radcy prawnemu. Dlatego za nieuzasadniony należało uznać zarzut braku legitymacji procesowej powoda.

Podstawą prawną obowiązku zwrotu przez pozwaną Spółdzielnię kwoty 15.876,34 zł, wynikającej z rozliczenia, dołączonego do pozwu, jak na k. 14-16, jest przepis [art. 405 kc](#) w zw. z [art. 410 § 1 i 2 kc](#). W niniejszej sprawie mamy do czynienia ze świadczeniem nienależnym, w rozumieniu [art. 410 § 2 kc](#). Zgodnie z powołanym przepisem, świadczenie jest nienależne, jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty.

Zgodnie z Regulaminem Tworzenia i Wydatkowania Środków Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w B. (dołączonym do pozwu jak na k. 17 i nast.), obowiązującym przed wyodrębnieniem się powodowej Wspólnoty, pozwana Spółdzielnia tworzyła fundusz remontowy na odrębne nieruchomości (90% zgromadzonych środków) i fundusz wspólny (10% zgromadzonych środków). Obowiązek Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego wynika z przepisu art. 4 ust. 41 usm. Zgodnie z powołanym przepisem, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Nie ma przy tym przeszkód, aby Spółdzielnia tworzyła odrębne fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości.

Dlatego bezzasadnym pozostaje zarzut pozwanej, iż nie ma wyodrębnionych funduszy remontowych dla poszczególnych nieruchomości, zaś istnieje jedynie fundusz własny spółdzielni, należący do wszystkich członków spółdzielni, który tworzony jest z zaliczek, wpłacanych przez wszystkie nieruchomości. Nawet w sytuacji, gdy pozwana, wbrew obowiązującym przepisom, prowadziła jeden wspólny fundusz remontowy, obejmujący cały zasób spółdzielni, to w niniejszej sprawie nie może skutecznie powoływać się na ten fakt w celu uchylenia się od odpowiedzialności, powołując się na brak

możliwości ustalenia, w jakiej wysokości zaliczki na fundusz remontowy zostały wpłacone. Pozwana przedstawiła powodowej Wspólnocie rozliczenie (dołączone do pozwu, k. 14-16 akt), zawierające wpływy i wydatki z tytułu funduszu remontowego, dotyczącego nieruchomości wspólnej, położonej w B. przy ul. (...), w okresie poprzedzającym wyodrębnienie się powodowej Wspólnoty, pobierając w tym czasie zaliczki na ten cel od aktualnych właścicieli lokali, tworzących powodową Wspólnotę. Rzeczą pozwanej było właściwe i rzetelne rozliczenie otrzymanych na ten cel wpłat, które, jak sama nazwa wskazuje, stanowiły zaliczki na cel remontowy, a więc podlegały ostatecznemu rozliczeniu z poniesionymi rzeczywiście wydatkami. Tymczasem w niniejszej sprawie pozwana starała się przerzucić obowiązek prawidłowego rozliczenia tych funduszy na stronę powodową, twierdząc, że sama nie ma takiej możliwości, gdyż nie jest w stanie ustalić, którego konkretnie składnika należności dotyczy ewentualna niedopłata, w sytuacji, gdy na lokatorze spoczywał jednocześnie obowiązek uiszczania opłaty eksploatacyjnej, zaliczki na fundusz remontowy i ewentualnych dopłat, z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania i wody. Zarazem pozwana nie wskazywała odrębnych rachunków, na które miały być wpłacane konkretne należności, sama narażając się na utrudnienia, związane z rozliczeniem całościowych wpłat na poszczególne tytuły. Ponadto, problem zaliczenia wpłaty, w sytuacji, gdy dłużnik ma względem tego samego wierzyciela kilka długów, regulują przepisy [art. 451 kc](#). Niezależnie od tego, skoro pozwana przedstawiła stronie powodowej rozliczenie m.in. funduszu remontowego za okres, poprzedzający wyodrębnienie się Wspólnoty Mieszkaniowej, na kwotę dochodzoną w pozwie, a obecnie twierdzi, że rozliczenie to stanowi jedynie zestawienie planowanych wpłat zaliczek oraz poniesionych na remonty wydatków i nie uwzględnia rzeczywistych wpłat, to powinna te twierdzenia udowodnić, jako, że z twierdzeń tych wywodziła skutek prawny, w postaci zwolnienia się z odpowiedzialności ([art. 6 kc](#)).

Zatem, skoro po dokonaniu przez pozwaną w czerwcu 2012r. rozliczeniu, na koncie nieruchomości wspólnej pozostała kwota 15.876,34 zł (z tytułu rozliczenia funduszu remontowego i rozliczenia wartości urządzeń kotłowni), to pozwana, która nie ma już żadnej podstawy do dysponowania tymi środkami, przy czym nie wykorzystała ich na ustanowiony cel, powinna je zwrócić ([art. 405 kc](#) w zw. z [art. 410 § 1 i 2 kc](#)), z ustawowymi odsetkami od dnia wskazanego w pozwie, skoro była wcześniej wzywana do dobrowolnej zapłaty - w terminie do dnia 31 lipca 2012r., jak w piśmie z dnia 22.06.2012r. (k. 20 akt) i od dnia następnego pozostawała w opóźnieniu ([art. 455 kc](#) w zw. z [art. 481 § 1 i 2 kc](#)).

Sąd oddalił wnioski pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków A. K. i A. S., bowiem pozwana kwestionowała roszczenia powoda co do zasady, nie podnosiła zarzutu, że jej dług jest wymagalny w innej wysokości, niż to wskazał powód. Zarazem nie powołała żadnego istotnego i spornego faktu, który miałby być wykazany za pomocą w.w. świadków, wskazując jedynie ogólnikowo (nieprawidłowo) tezy swojego stanowiska procesowego. Oznaczając zarazem, że faktem podlegającym stwierdzeniu ma być "istnienie i wysokość zadłużenia w należnych opłatach eksploatacyjnych", nie sprecyzowała, kogo dotyczy to zadłużenie, o którym ma zeznać świadek, i jaka jest jego wysokość, podlegająca dowodzeniu. Stoi to zarazem w oczywistej sprzeczności z twierdzeniami pozwanej, która wprost zarzucała, że nie ma możliwości ustalenia, w jakiej wysokości zaliczki na fundusz remontowy zostały wpłacone, ani też ustalenia, jakich składników dotyczą ewentualne niedopłaty. Przesłuchiwanie świadków - pracowników pozwanej Spółdzielni - na te okoliczności byłoby bezcelowe, a potwierdzenie przez świadków ogólnikowych stanowisk pozwanej pozostawałoby bez wpływu na treść wyroku, tym bardziej, że pozwana nie zgłosiła zarzutu potrącenia, ani nie przedstawiła stronie powodowej oświadczenia o potrąceniu jakichkolwiek wzajemnych wierzytelności. Nawet przecież w sytuacji, gdy dołączone do pozwu rozliczenie, zawiera jedynie planowane dochody z tytułu zaliczek (co miał potwierdzić świadek A. S.), to nie oznacza, że były one w rzeczywistości niższe, że ewentualne niedopłaty w opłatach na rzecz Spółdzielni, obciążające lokatorów przedmiotowej nieruchomości wspólnej, powstałe przed wyodrębnieniem się powodowej Wspólnoty, dotyczyły właśnie funduszu remontowego, a nie np. opłat

eksploatacyjnych, czy innych należności, o których mowa w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Okoliczność, na którą powołała się pozwana, iż nie jest w stanie tego rzetelnie rozliczyć, nie powinna z pewnością obciążać strony powodowej, która otrzymując rozliczenie od strony pozwanej, nie musi udowadniać, że wszystkie zaplanowane zaliczki na fundusz remontowy, ujęte w tym rozliczeniu, zostały w rzeczywistości w takich kwotach wpłacone przez lokatorów przed wyodrębnieniem się Wspólnoty ([art. 6 kc](#)).

Orzeczenie w pkt II oparto na przepisach [art. 98 § 1 i 3 kpc](#). Pozwana, jako przegrywająca sprawę, powinna zwrócić powodowi koszty procesu, w skład których wchodzi: opłata sądowa od pozwu, wynagrodzenie pełnomocnika, będącego radcą prawnym, opłata skarbową od pełnomocnictwa (749 + 2400 + 17).

Z/ - odnotować;

- odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć: pełn. powoda i pełn. pozwanej;

kal. 14 dni