

Sygn. akt I C 1518/14

(połączona z I C 1530/14, IC 1537/14, IC 1529/14, IC 1519/14, IC 1527/14 oraz I C 1520/14)

## UZASADNIENIE

Powodowie: E. M., M. M., złożyli w dniu 14 listopada 2014r. pozew przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w B., o zapłatę na ich rzecz solidarnie kwoty 3.245,67 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lipca 2014r. oraz zasądzenie kosztów postępowania. Pozew został zarejestrowany pod sygn. I C 1408/14 (po zwrocie akt sprawa została zapisana pod nową sygnaturą IC 1530/14).

W dniu 14 listopada 2014r. powód J. J., złożył przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w B., o zapłatę kwoty 4.152,66 zł. wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 19 lipca 2014r. oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Pozew został zarejestrowany pod sygn I C 1407/04 (po zwrocie akt sprawa została zapisana pod nową sygnaturą IC 1518/14).

M. L., złożył w dniu 14 listopada 2014r. pozew przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w B., o zapłatę kwoty 4.152,66 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lipca 2014r. oraz zasądzenie kosztów postępowania. Pozew został zarejestrowany pod sygn. I C 1422/14 (po zwrocie akt sprawa została zapisana pod nową sygnaturą IC 1537/14).

Powódka B. B. złożyła w dniu 14 listopada 2014r. pozew przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w B., o zapłatę kwoty 4.152,66 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej liczonymi od 27 lipca 2014r. oraz zasądzenie kosztów postępowania. Pozew został zarejestrowany pod sygnaturą IC 1426/14 (po zwrocie akt sprawa została zapisana pod nową sygnaturą IC 1529/14).

W. D. oraz P. D. wnieśli pozew przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w B., o zapłatę 3.245,67 zł. wraz z odsetkami w wysokości ustawowej liczonymi od dnia 19 lipca 2014r. oraz zasądzenie kosztów postępowania. Pozew został zarejestrowany pod sygnaturą IC 1411/14 (po zwrocie akt sprawa została zapisana pod nową sygnaturą IC 1519/14)

Powód J. K. wniósł w dniu 14 listopada 2014r. przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w B. pozew o zapłatę 3.245,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 19 lipca 2014r. oraz zasądzenie kosztów postępowania. Pozew został zarejestrowany pod sygnaturą IC 1424/14, (po zwrocie akt sprawa została zapisana pod nową sygnaturą IC 1527/14).

W dniu 14 listopada 2014r. powódka L. S. wniosła przeciwko (...) Spółdzielni mieszkaniowej w B. pozew o zapłatę 3.245,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 19 lipca 2014r. oraz zasądzenie kosztów postępowania. Pozew został zarejestrowany pod sygnaturą I C 1412/14, (po zwrocie akt sprawa została zapisana pod nową sygnaturą IC 1520/14).

Na uzasadnienie każdego z powyższych powództw powodowie podnieśli, że od otrzymania przydziału na mieszkania byli członkami pozwanej spółdzielni. Przysługujące im prawa do lokali zostały następnie przekształcone w odrębną własność i przeniesione na powodów. W okresie członkowskiego w spółdzielni powodowie byli zobowiązani do uiszczania na rzecz pozwanej opłat za mieszkanie, w tym czynszu obejmującego m.in. składkę na poczet funduszu remontowego, którego wysokość uzależniono od metrażu posiadanego mieszkania

(w przedziale od 1,71 zł/m<sup>2</sup> do 1,90 zł/m<sup>2</sup>). Powodowie uiszczali wszystkie należności z tytułu członkowskiego (w tym wymagane na rzecz funduszu remontowego).

Po wystąpieniu powodów (poprzez wyodrębnienie własności lokali)

z członkowskiego w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, strona pozwana przedstawiła rozliczenie środków zebranych na fundusz remontowy, z którego wynika, że z zebranych środków kwota 328.787,48zł. nie została wykorzystana na cele statutowe funduszu w związku, z czym powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty zgromadzonej na funduszu

remontowym przypadającej na powodów na dzień wyodrębnienia się nieruchomości ze struktur spółdzielni, jako świadczenia nienależnego.

Zarządzeniem z dnia 13 grudnia 2014r. przewodniczący zarządził połączenie do wspólnego rozpoznania sprawy IC 1529/14 oraz IC 1519/14ze sprawą IC 1518/14.

W dniu 19 marca 2015r przewodniczący zarządził połączenie do wspólnego rozpoznania sprawy IC 1530/14 ; IC 1537/14; IC 1520/14; IC 1527/14 ze sprawą IC 1518/14.

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej we wszystkich w/w sprawach wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania. Na wypadek uznania, że roszczenie E. i M. M. jest uzasadnione, pełnomocnik pozwanej wniósł zarzut potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 613,34 zł., z tytułu niedoboru w związku z rozliczaniem kosztów utrzymania nieruchomości w latach 2007-kwiecień 2012 i oddalenie powództwa w tym zakresie, składając jednocześnie powódce oświadczenie o potrąceniu.

Na wypadek uznania, że roszczenie J. J. jest uzasadnione pełnomocnik pozwanej wniósł zarzut potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 784,85 zł., z tytułu niedoboru w związku z rozliczaniem kosztów utrzymania nieruchomości w latach 2007-kwiecień 2012 i oddalenie powództwa w tym zakresie, składając jednocześnie powódce oświadczenie o potrąceniu.

Na wypadek uznania, że roszczenie M. L. jest uzasadnione pełnomocnik pozwanej wniósł zarzut potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 762,79zł. z tytułu niedoboru w związku z rozliczaniem kosztów utrzymania nieruchomości w latach 2007-kwiecień 2012 i oddalenie powództwa w tym zakresie, składając jednocześnie powódce oświadczenie o potrąceniu.

Na wypadek uznania, że roszczenie B. B. jest uzasadnione pełnomocnik pozwanej wniósł zarzut potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 321,42zł., z tytułu niedoboru w związku z rozliczaniem kosztów utrzymania nieruchomości w latach 2007-kwiecień 2012 i oddalenie powództwa w tym zakresie, składając jednocześnie powódce oświadczenie o potrąceniu.

Na wypadek uznania, że roszczenie W. oraz P. D. jest uzasadnione pełnomocnik pozwanej wniósł zarzut potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 613,34 zł., z tytułu niedoboru w związku z rozliczaniem kosztów utrzymania nieruchomości w latach 2007-kwiecień 2012 i oddalenie powództwa w tym zakresie, składając jednocześnie powódce oświadczenie o potrąceniu.

Na wypadek uznania, że roszczenie J. K. jest uzasadnione pełnomocnik pozwanej wniósł zarzut potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 613,34 zł. z tytułu niedoboru w związku z rozliczaniem kosztów utrzymania nieruchomości w latach 2007-kwiecień 2012 i oddalenie powództwa w tym zakresie, składając jednocześnie powódce oświadczenie o potrąceniu.

Na wypadek uznania, że roszczenie L. S. jest uzasadnione pełnomocnik pozwanej wniósł zarzut potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 613,02zł.z tytułu niedoboru w związku z rozliczaniem kosztów utrzymania nieruchomości w latach 2007-kwiecień 2012 i oddalenie powództwa w tym zakresie, składając jednocześnie powódce oświadczenie o potrąceniu.

Pozwana zarzuciła stanowisku powódki brak wykazania czynnej legitymacji procesowej (nie wykazanie przymiotu właściciela nieruchomości lokalowej - brak odpisu księgi wieczystej) oraz istnienia roszczenia, zarówno, co do wysokości, jak i zasady. Potwierdzając wyłączenie się nieruchomości, w której powodowie posiadają mieszkania z zasobu pozwanej z dniem 1 maja 2012r. (Uchwałą Nr 2 właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w B., z dnia 27.03.2012r.), wskazała również, że dopóki w nieruchomości, w której znajdują się lokale powodów nie zostały zastosowane przepisy ustawy o własności lokali strona powodowa zobowiązana była na podstawie art. 94 statutu

w zw. z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uiszczają opłaty z tytułu funduszu remontowego. Dalej pełnomocnik pozwanej podniósł, że przedstawione przez stronę powodową nieuwierzytelnione kserokopie na okoliczność wysokości zasadności roszczenia nie mają charakteru dokumentu. Strona powodowa nie wskazała ponadto, jakiego okresu rozliczeniowego dotyczy kwota dochodzona pozwem.

W dalszej treści pełnomocnik spółdzielni wskazał, że fundusz remontowy tworzony jest nie z zaliczek wpłacanych przez członków, osoby niebędące członkami pozwanej, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz właściciele lokali niebędących członkami, ale z odpisów w koszty eksploatacyjne, co uniemożliwia uznanie ich charakteru za zaliczkę, która może podlegać zwrotowi, co potwierdza statut oraz regulamin pozwanej spółdzielni. Ponadto pozwana prowadzi ewidencje zgodnie z art. 4 ust 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ale nie odrębne fundusze remontowe dla każdej nieruchomości. Ponadto fundusz remontowy jest to fundusz zbiorczy spółdzielni, z którego pokrywa się wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych spółdzielni, jako całość na podstawie przyjętych planów remontowych zwłaszcza, że spółdzielnia działa na zasadach solidaryzmu: Członkowie spółdzielni oraz inne osoby, które posiadają tytuły prawne do lokali mają obowiązek utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Ustosunkowując się do stanowiska pozwanej, powodowie podtrzymali swoje stanowisko, wnosząc o oddalenie zgłoszonych przez pozwaną wniosków dowodowych oraz kwestionując zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia. Uzasadniając legitymację w niniejszym procesie wskazali na członkostwo w pozwanej spółdzielni, od której nabyli prawo własności lokalu. Powyższe rodziło po ich stronie zobowiązanie do dokonywania wpłat na rzecz funduszu remontowego. Jako podstawę roszczenia wskazano postanowienia Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale jak również przedłożonego przez pozwaną rozliczenia środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Wskazano, że roszczenie o zwrot dochodzonej pozwem kwoty jest dodatkowo uzasadnionym poprzez nienależyte ustalanie przez organy pozwanej wysokości opłat lokalowych.

Pismem procesowym, z dnia 27 kwietnia 2015r. pozwana podtrzymała swoje stanowisko (wraz z zarzutem potrącenia), wnioski dowodowe oraz zawnioskowała o przeprowadzenie dowodów ze wskazanych i dołączonych dokumentów, celem wykazania nakładów poczynionych na nieruchomość, w której znajdują się lokale powodów z prowadzonego funduszu remontowego.

Podczas rozprawy w dniu 7 lipca 2015r. pełnomocnik powodów cofnął powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w stosunku do powodów: E. M. i M. M., L. S., W. D. i P. D., J. J. i B. B., na co pozwana wyraziła zgodę zrzekając się kosztów zastępstwa procesowego. Równocześnie utrzymano powództwo J. K. oraz M. L..

Między stronami bezspornym pozostawały: kwestia przynależności powodów do pozwanej spółdzielni, na podstawie przydziałów mieszkania, z tytułu, czego zobowiązanymi byli płacić należny czynsz, uwzględniający wpłaty na rzecz funduszu remontowego, oraz skutecznego wystąpienia ze spółdzielni w skutek dokonanego wyodrębnienia własności lokali, których własność przeniesiono na powodów w formie aktów notarialnych.

Poza sporem pozostawała również dokonana przez stronę pozwaną kalkulacja środków finansowych pochodzących z funduszu remontowego prowadzonego dla nieruchomości, w której znajdują się lokale powodów. Żadna ze stron nie kwestionowała również prawdziwości dokumentów zebranych w sprawie, jako materiał dowodowy.

### **Sąd ustalił:**

Należności za zajmowanie lokali przez powodów obejmowały opłatę eksploatacyjną, podatki i inne opłaty, wywóz nieczystości, zimną wodę i kanalizację oraz opłatę zmienną tytułem C.O., opłatę za wodomierz, opłatę stałą za (...), opłatę za C.O, czart, ubezpieczenie, opłatę za domofon oraz składkę na fundusz remontowy, która od marca 2007 wynosiła 1,71 zł/m<sup>2</sup>, od maja 2009r. 1,75 zł/m<sup>2</sup>.

(zawiadomienia o wysokości czynszu k.68 akt o sygn IC 1527/14),

Wezwaniem z dnia 2 lipca 2014r J. K. wezwał pozwaną do zapłaty do dnia 18 lipca 2014r. kwoty 3.245,67 zł. z tytułu niewykorzystanych środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

(wezwanie do zapłaty k.31-32 akt IC 1527/14)

Wezwaniem z dnia 10 lipca 2014r M. L. wezwał pozwaną do zapłaty do dnia 26 lipca 2014r. kwoty 4.152,66 zł. z tytułu niewykorzystanych środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

(wezwanie do zapłaty k.47-48 akt IC 1537/14)

Spór stron odnosił się do kwestii legitymacji procesowej powodów oraz nie wykazania przez stronę powodową zarówno istnienia jak i wysokości roszczenia.

(przydział mieszkania dla powoda J. K. przez pozwaną k.14 akt IC 1527/14)

(Akt Notarialny ustanawiający odrębną własność mieszkania powoda M. L. k.15-25 akt IC 1537/14)

(Akt Notarialny ustanawiający odrębną własność mieszkania powoda J. K. k.15-21 akt sprawy I C 1527/15)

W okresie od 2007r. do kwietnia 2012r. naliczania na fundusz remontowy budynku, w którym znajdują się lokale mieszkaniowe powodów wyniosły 560.259,22zł, a wydatki 231.471,74 zł.

(Rachunek Zysków i Strat, sporządzony przez pozwaną za okres od 1.1.2007r.-do 31.12.2012 k.108-122 akt)

### **Sąd zważył:**

Powództwa J. K. oraz M. L. nie były zasadne, wobec czego zostały oddalone w całości.

Jako podstawę prawną żądania powodowie wskazali przepis art. 405 w zw. z art. 410 k.c. oraz art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 jt. z późn. zm).

Sąd, orzekając w niniejszej sprawie przychylił się do stanowiska pozwanej w przedmiocie funduszu remontowego, który zgodnie z art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tworzony jest przez pozwaną na potrzeby całej spółdzielni, a nie konkretnej nieruchomości.

W tej materii Sąd podziela stanowisko zaprezentowane w przez Sąd Apelacyjny

w S., w wyroku z dnia 29 maja 2014 r. sygn. akt I ACa 907/13, zgodnie, z którym: Spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek prowadzenia odrębnych dla poszczególnych nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach jednego funduszu remontowego, albo może utworzyć odrębne fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości, z możliwością wydzielenia funduszu remontowego ogólnego, zasilanego w całości lub części, stosownie do art. 5 ust. 2 u.s.m.i regulacji statutowych, wpływami z nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej spółdzielni, a przepis art. 6 ust. 3 u.s.m.

w powiązaniu z dodanym art. 4 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m. nie narzuca spółdzielni mieszkaniowej formuły statutowej zorganizowania obligatoryjnego funduszu remontowego, nakazuje jedynie jego prowadzenie.

Wobec powyższego, zgłaszany przez stronę powodową zarzut świadczenia nienależnego, które zgodnie z art. 410§2 k.c. jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo, jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo, jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia jest nieuzasadniony.

Ponadto zgodnie z art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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. 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 art. 5. 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. 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.

Zarząd spółdzielni (zgodnie z art. 4 ust.4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

W ocenie Sądu nie zostały wykazane przesłanki, na podstawie, których można by uznać, że po stronie powodów istniało roszczenie o zwrot uiszczonych na rzecz pozwanej opłat.

W okresie uiszczania, zaliczek za okres, gdy nie funkcjonowała jeszcze wspólnota mieszkaniowa, dokonane wpłaty były należne i uzasadnione również w oparciu o powołane zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sam fakt utworzenia wspólnoty mieszkaniowej wpływa jedynie na modyfikację tego obowiązku. Brak jest podstaw dla uznania, iżby uiszczane wcześniej zaliczki miały być zwracane. Świadczeniem nienależnym objęte mogłyby być jedynie zaliczki uiszczane po powstaniu wspólnoty, do czego nie doszło, od tego bowiem momentu należałoby uznać, że podstawa świadczenia odpadła. Nie można tej sytuacji odnosić do okresu, co do którego należności były uiszczane zgodnie z obowiązkiem.

Zwrócić również należy uwagę, iż pozwana spółdzielnia, jak wynika z dokumentów księgowych nie była w żaden sposób „wzbożona”, co wynika z jej ujemnego wyniku finansowego na dzień 31 grudnia 2014r.

Kwestie związane z ewidencją przychodów i kosztów oraz ewidencją wpływów i wydatków dotyczących funduszu remontowego określają jedynie obowiązki spółdzielni w zakresie dokonywanych czynności księgowych i sposobu ewidencjonowania tych elementów. Normy w tym zakresie nie skutkują powstaniem roszczenia o zwrot jakichkolwiek kwot.

Ze względu na skuteczne cofnięcie pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia przez część powodów Sąd na mocy art. 355 w zw. z art. 203 k.p.c. umorzył postępowanie z powództwa: E. i M. M., L. S., W. i P. D., J. J. oraz B. B..

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc i § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej

udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, zasądając od powodów na rzecz pozwanej po 617,00 zł, z uwzględnieniem opłat skarbowych od pełnomocnictw.