

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 lutego 2016r powódka Wspólnota Mieszkaniowa położona w B. przy ul. (...) wniosła o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. kwoty 11.268,95 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pełnomocnik powódki podał, że w związku z wyłączeniem się ze struktur organizacyjnych spółdzielni właściciele lokali uzyskali ze spółdzielni zwrot wniesionych przez nich środków na poczet nakładów poczynionych na tzw. fundusz termomodernizacyjny, które następnie wnieśli na utworzony już przez wspólnotę fundusz termomodernizacyjny. Złożonym pozwem powódka domaga się zwrotu przez pozwaną jako członka wspólnoty wniesionych jeszcze w okresie przed powstaniem wspólnoty środków na poczet funduszu termomodernizacyjnego spółdzielni przez lokatorów, którym nie przysługuje prawo własności lokali, których część środków pozwana już zwróciła.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 31 marca 2016 roku powództwo zostało uwzględnione w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Pozwana zarzuciła brak legitymacji po stronie powódki, bezpodstawność roszczenia ze względu na dokonanie uzgodnień z użytkownikami lokali niewyodrębnionych i brak obowiązku zwrotu należności zgromadzonych na funduszu termomodernizacyjnym. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut 3 letniego okresu przedawnienia roszczenia.

W odpowiedzi na sprzeciw pełnomocnik powódki podtrzymał dotychczasowe żądania i wnioski. Dodatkowo wskazał, że w przypadku dochodzonego roszczenia zastosowanie ma nie 3 letni okres przedawnienia lecz 10 letni.

Sąd ustalił:

Wspólnota Mieszkaniowa położona w B. przy ul. (...) wyodrębniła się z pozwanej spółdzielni mieszkaniowej w dniu 25 maja 2011r. i objęła zarząd nad nieruchomością wspólną na podstawie przepisów ustawy o własności lokali (uchwała nr 2/210 akt notarialny Rep A 1515/2011 k. 20-23)

Uchwałą nr 7/2011r z dnia 10 czerwca 2011r. podjętą w formie indywidualnego zbierania głosów, o której podjęciu pozwana została zawiadomiona, członkowie wspólnoty mieszkaniowej położonej w B. przy ul. (...) (w tym pozwana) uznali, że wpłaty dokonywane przez poszczególnych członków spółdzielni, obecnie właścicieli lokali na fundusz termomodernizacyjny, przeznaczone na modernizację budynku tworzą fundusz celowy i wolą wspólnoty jest, aby poprzedni zarządca tj. spółdzielnia przelała zgromadzone przez poszczególnych właścicieli lokali środki na wskazany rachunek (uchwała k. 24 -26 , zawiadomienie k. 27).

Środki zgromadzone na funduszu termomodernizacyjnym w spółdzielni przez właścicieli wyodrębnionych lokali zostały przez spółdzielnię zwrócone poszczególnym właścicielom. Natomiast do użytkowników lokali niewyodrębnionych spółdzielnia zwróciła się o wskazanie w zakreślonym terminie czy środki zgromadzone przez nich na funduszu termomodernizacyjny mają być przeksięgowane na fundusz remontowy wspólnoty (pisma pozwanej k. 46. 47, 54).

Spółdzielnia obciążana jest przez wspólnotę opłatami za 10 lokali niewyodrębnionych w tym z tytułu funduszu remontowego (nota księgowa k. 48,, zawiadomienia o wysokości miesięcznych opłat k. 50)

Wspólnota wystawiła na rzecz pozwanej w dniu 5 marca 2012r. rachunek za montaż i wymianę stalowych drzwi oraz wymianę stolarki okiennej w części wspólnej na kwotę 6.310,89 zł, którą pozwana zapłaciła (rachunek k. 57),

Pismem z dnia 4 grudnia 2014r. powódka wezwała pozwaną do zwrotu pozostałego należnego funduszu termomodernizacyjnego za niewyodrębnione lokale mieszkalne wysokości 11.268,95 zł (17.579,84 – 6.310,89) (wezwanie k. 28).

Sąd zważył:

Powództwo podlegało oddaleniu .

Legitymacja procesowa oznacza uprawnienie do występowania w procesie w charakterze powoda (legitymacja czynna) lub pozwanego (legitymacja bierna). Rozróżnia się przy tym legitymację materialną - wynikającą z posiadania prawa podmiotowego lub interesu prawnego podlegającego ochronie na drodze sądowej oraz legitymację formalną - oznaczającą uprawnienie do wytoczenia powództwa i popierania go w celu ochrony praw podmiotowych własnych bądź cudzych.

Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 roku, sygn. akt II CSK 323/09, opubl. Lex nr 602680, tylko przepis prawa materialnego, stanowiącego podstawę interesu prawnego, stwarza dla określonego podmiotu legitymację procesową strony. Strona jest zatem pojęciem materialnoprawnym, a nie procesowym, a przeto o tym czy dany podmiot jest stroną postępowania cywilnego, tj., czy ma uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem, przesądzają przepisy prawa materialnego, mające zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, nie zaś przepisy procesowe.

Ponadto przed oceną merytoryczną sprawy Sąd zawsze z urzędu ustala czy strony występujące w procesie posiadają legitymację, jej brak zawsze skutkuje oddaleniem powództwa bez potrzeby, a dokładniej bez możliwości merytorycznej oceny roszczenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 2 kwietnia 2009 roku, opubl. Lex nr 503250).

Bezspornym było, że strona powodowa wyodrębniła się z pozwanej spółdzielni mieszkaniowej w dniu 25 maja 2011r. i objęła zarząd nad nieruchomością wspólną na podstawie przepisów ustawy o własności lokali.

Zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Wspólnota mieszkaniowa może być zatem podmiotem stosunków cywilnoprawnych co oznacza, że może posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali. W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, gdyż z przepisów ustawy o własności lokali wynika ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Przepisy tej ustawy pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Mogą też wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez wspólnotę w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną, a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli. Zatem wspólnota mieszkaniowa nie może skutecznie nabywać żadnych praw, które nie są związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a uprawnienia te nadal przysługują właścicielom lokali, w tym przypadku pozwanej spółdzielni będącej członkiem wspólnoty i właścicielem niewyodrębnionych 10 lokali. Wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków tylko związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, przy czym chodzi o zarządzanie nieruchomością wspólną przez tę jednostkę organizacyjną, nie zaś o zarządzanie nieruchomościami przed dniem jej powstania, kiedy to zarząd – co oczywiście – sprawowany był przez stronę pozwaną. Wspólnota mieszkaniowa ma zatem zdolność prawną tylko w granicach przewidzianych dla niej celów. Takim celem nie jest uzyskanie na swoją rzecz składnika majątkowego, związanego z gospodarowaniem lokalami przez osobę prawną, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa. Wspólnota posiada tylko zdolność sądową w sprawach, które wynikają z jej działania w ramach posiadanej zdolności prawnej. Powódka nie ma zatem w sprawie zdolności sądowej.

Ponadto dochodzone przez wspólnotę mieszkaniową roszczenie dotyczyło wpłat na fundusz termomodernizacyjny dokonanych przez uprawnionych do lokali w okresie kiedy strona powodowa jeszcze nie istniała, co prowadzi do wniosku, że dochodzone roszczenie nie miało związku z zakresem zdolności prawnej wspólnoty, skoro nie wynikało z wykonywanego przez nią zarządu nieruchomością wspólną.

Ponadto świadczenia na rzecz funduszu termomodernizacyjnego pozwanej spółdzielni wpłacane przez użytkowników lokali niewyodrębnionych w okresie przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, były świadczeniami należnymi i spełnianymi w celu realizacji ustawowego i statutowego obowiązku członków (i nie - członków) spółdzielni, uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (art. 4 u.s.m.). Wreszcie wpłaty dokonane przez uprawnionych do lokali stały się prywatną własnością członków spółdzielni (art.3 prawa spółdzielczego) .

Świadczenia na rzecz funduszu termomodernizacyjnego wpłacane do dnia 25 maja 2011r. przez właścicieli lokali ale również przez lokatorów zamieszkujących w budynkach zarządzanych przez wspólnotę były ponadto świadczeniami należnymi - spełnionymi na podstawie ustawy i brak podstaw do zastosowania jako podstawy roszczenia powódki przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Mając powyższe na uwadze z powodu braku legitymacji czynnej po stronie powódki powództwo podlega oddaleniu.

Wobec powyższego bezcelowe było rozważanie zasadności zarzutu przedawnienia roszczenia.

Orzekając o kosztach Sąd zastosował wynikające z art. 98 k.p.c. zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i zasadę kosztów celowych. Zgodnie z pierwszą z tych zasad, koszty postępowania ponosi powód jako strona przegrywająca. Zgodnie z drugą z wymienionych zasad, stronie wygrywającej należy się zwrot kosztów celowych i zasadnych działań. Wobec powyższego Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu w wysokości 4.817 zł. Na kwotę tą składają się koszty zastępstwa procesowego w sprawie w kwocie 4.800 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r., w sprawie opłat za czynności adwokackie i kwota 17 tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji wyroku.