

Sygn. akt IX Ca 93/20, IX Cz 38/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek,
Sędziowie:	SO Bożena Charukiewicz, SO Dorota Ciejek,

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2020 r. w Olsztynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w O.,

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.

o zapłatę,

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Lidzbarku Warmińskim z dnia 15 listopada 2019 r., sygn. akt I C 962/19 oraz zażalenia powódki na postanowienie o kosztach procesu zawarte w pkt III tego wyroku,

I. oddała apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.800,00 zł (tysiąc osiemset) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego,

III. oddała zażalenie.

Bożena Charukiewicz Beata Grzybek Dorota Ciejek

Sygn. akt IX Ca 93/20, IX Cz 38/20

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w O., po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, wniosła o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. kwoty 33101,63 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 września 2017 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że na mocy uchwały numer (...) z dnia 29 września 2016 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w O. postanowiono, że z dniem 1 stycznia 2017 r. w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali oraz zarządzania nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Tego samego dnia podjęto uchwały, na podstawie których dokonano wyboru składu osobowego zarządu powódki, a zarządzenie nieruchomością wspólną powierzono R. M.. Z dniem 31 grudnia 2016 r. wypowiedziany został dotychczasowy zarząd nieruchomością wspólną – tj. zarząd

sprawowany przez pozwaną. W związku z wyodrębnieniem powodowej wspólnoty z zasobów pozwanej spółdzielni, powódka wielokrotnie wzywała pozwaną do tego, by w należyty sposób przekazała nieruchomości wraz z niezbędną dokumentacją techniczną, eksploatacyjną czy finansową w związku ze zmianą zarządcy nieruchomości. Pozwana uchylała się od wykonania tego obowiązku. Właścicielom lokali, którzy wpłacali świadczenia na rzecz funduszu remontowego nieruchomości przy ul. (...) w O. i których środki nie zostały wydatkowane na dzień 31 grudnia 2016 r., przysługuje roszczenie o ich zwrot. W związku z powyższym poszczególni właściciele przelali wierzytelności z tego tytułu na rzecz powódki.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie, wskazując, że nie prowadzi indywidualnych rachunków funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości. Wpłaty dokonywane są na wspólne dla wszystkich nieruchomości konto. Spółdzielnia przez ostatnie lata podejmowała czynności związane z bezpośrednim zabezpieczeniem i remontem nieruchomości. Obiekt był okresowo i regularnie kontrolowany i sprawdzany. Odnosząc się do okoliczności rozliczenia środków zgromadzonych na funduszu remontowym, pozwana podniosła, że muszą być one wydatkowane zgodnie z uchwalonym przez radę nadzorczą planem gospodarczym. Pięcioletni przegląd remontowy został wykonany w maju 2013 r. i obowiązywał do maja 2018 r., a zatem uzasadnione było gromadzenie środków na funduszu remontowym w celu wykonania dużych remontów. Członkowie rady nadzorczej kwestionowali i wnosili o odłożenie w czasie remontów w budynkach przy ul. (...). Finansowanie remontów w pozwanej Spółdzielni realizowane jest zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez radę nadzorczą. Pozwana podniosła, że właścicielom lokali, w rozpoznawanej sprawie nie przysługuje roszczenie o zwrot środków zgromadzonych na funduszu remontowym. W piśmie procesowym z dnia 12 czerwca 2019 r. pozwana zarzuciła, że z dokumentacji dołączonej do pozwu wynikają nieprawidłowości pomiędzy danymi ujawnionymi w księdze wieczystej a treścią umów.

Wyrokiem z dnia 15 listopada 2019 roku Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 32.025,13 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 29.502,81 złotych od dnia 20 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 2.522,32 zł od dnia 25 marca 2019 roku do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Dodatkowo zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.067,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I instancji oraz kwotę 1.232,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego, w tym nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.666,16 zł tytułem nieuiszczonych wydatków oraz kwotę 1.506,00 zł tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa.

Wyrok ten zapadł w następującym stanie faktycznym:

Na mocy uchwały numer (...) z dnia 29 września 2016 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w O., która to nieruchomość należała do zasobów pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O., postanowiono, że z dniem 1 stycznia 2017 r. w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali oraz zarządzania nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Tego samego dnia dokonano wyboru składu osobowego zarządu powódki. Z skutkiem na dzień 31 grudnia 2016 r. wypowiedziany został dotychczasowy zarząd nieruchomością wspólną – tj. zarząd sprawowany przez pozwaną.

Pismem z dnia 10 lutego 2017 r. powódka zawiadomiła pozwaną, że w dniu 15 lutego 2017 r. będzie dokonywany opis nieruchomości, tj. budynku i działki przy ul. (...), w celu sporządzenia protokołu przekazania – przejęcia nieruchomości. Powódka zwróciła się o delegowanie przedstawiciela Spółdzielni do udziału w planowanej czynności. Przedstawiciel pozwanej nie stawił się 15 lutego 2017 r., a zatem pismem datowanym na ten sam dzień powódka wezwała pozwaną do dokonania czynności spisu z natury, w celu ustalenia rzeczywistego stanu składników nieruchomości, a pismem z dnia 28 lutego 2017 r. wyznaczyła kolejny termin sporządzenia opisu na dzień 8 marca 2017 r. Pozwana nie reagowała na korespondencje powódki.

W dniu 14 marca 2017 r. został sporządzony protokół przekazania – przejęcia dokumentów dotyczących budynku przy ul. (...) w O., a w dniu 28 marca 2017 r. – bez udziału pozwanej - protokół opisu nieruchomości.

Stan techniczny budynku przy ul. (...) można ocenić jako dobry. W najbliższym czasie konieczne jest wykonanie balkonów wraz z ułożeniem nowych płytek gresu mrozoodpornego, opaski betonowej wokół części budynku mieszkalnego, pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej, naprawa spękań ścian zewnętrznych piwnic, wzmocnienie lub przemurowanie ściany szczytowej, kompleksowa wymiana pokrycia dachowego z dachówki wraz z wymianą deskowania, orynnowania i obróbek blacharskich, uzupełnienie kominów w drzwiczki wyczystek, przełożenie chodników z polbruku z likwidacją napływu wody opadowej na drzwi wejściowe do klatki schodowej, naprawa lub wymiana osprzętu domofonów, wymiana kosza na śmieci. Budynek w zakresie izolacji termicznej nie spełnia podstawowych wymagań normatywnych, a zatem konieczne będzie ułożenie izolacji termicznej wraz z nową wyprawą zewnętrzną, obróbkami blacharskimi. W okresie od 2013 do 2016 r. w budynku nie były wykonywane żadne prace remontowe.

Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2016 r. nieruchomości przy ul. (...) wynosił 39.145,73 zł.

W dniu 4 maja 2017 r. właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty : J. T. (1), Z. M. i R. M., R. T., T. S. i W. S., J. S. (1) i A. S. (1), H. T. i J. T. (2), R. D., S. L., W. D., E. O. i W. O., R. A. i E. A., E. S., H. F., H. B., H. L., A. S. (2), E. B. i M. B. (1), K. K. i J. K. (1), K. P., E. W. i A. W., A. B. i M. B. (2), L. S., I. S. i P. S., M. W. i J. K. (2) A. K., I. H. zawarli z powódką analogiczne w swej treści umowy cesji wierzytelności, która przysługiwały im jako właścicielom w stosunku do pozwanej z tytułu zwrotu środków zgromadzonych na funduszu remontowym, a niewykorzystanych na dzień 31 grudnia 2016 r. W księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu numer (...) przy ul. (...) jako właściciele wpisani są H. L., D. S., A. L. (1), A. L. (2). W dniu 10 grudnia 2018 r. A. L. (1), D. S., A. L. (3), zawarli z powódką umowę cesji wierzytelności z tytułu zwrotu środków zgromadzonych na funduszu remontowym, niewykorzystanych na dzień 31 grudnia 2016 r.

W księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu numer (...) przy ul. (...) jako właściciele wpisani są M. B. (3) i H. B.. M. B. (3) zmarł w dniu 28 maja 2010 r.

W księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu numer (...) przy ul. (...) jako właściciele wpisani się J. S. (2) i A. S. (2). J. S. (2) zmarł w dniu 26 sierpnia 2015 r., a spadek po nim nabyła w całości I. R.. I. R. w dniu 10 grudnia 2018 r. zawarła z powódką umowę cesji wierzytelności z tytułu zwrotu środków zgromadzonych na funduszu remontowym, niewykorzystanych na dzień 31 grudnia 2016 r.

Właścicielem lokalu numer (...) przy ul. (...) jest J. T. (1), która nabyła prawo na podstawie umowy z dnia 27 lipca 2017 r. o częściowy dział spadku. W dniu 10 grudnia 2018 r. J. T. (1) zawarła z powódką umowę cesji wierzytelności z tytułu zwrotu środków zgromadzonych na funduszu remontowym, niewykorzystanych na dzień 31 grudnia 2016 r.

W ocenie Sądu I instancji powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie. Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów i opinii biegłego J. L., zaś zeznania świadków i stron nie stanowiły istotnego wkładu w rozstrzygnięcie sprawy.

Podstawą materialną rozstrzygnięcia, według oceny prawnej Sądu Rejonowego, był art. 24¹ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018, poz. 845) stanowiący, że 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 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

Stosownie do art. 24¹ ust. 3 ustawy, z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się

na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2, według stanu na dzień ustania członkostwa.

Jak stanowi ust. 5 przywołanego przepisu, spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Przepis w powołanym przez Sąd pierwszej instancji brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U.2017.1596). Zmiana wynikała z konieczności dostosowania przepisów do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. - sygn. K 60/13, (uzasadnienie projektu Sejm RP VIII kadencji nr druku 1624, Lex).

Przepis art. 6 cyt. ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze przewidywał, iż przepisy art. 24¹ ust. 3 ustawy w brzmieniu nadanym ustawą, stosuje się w odniesieniu do nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie art. 27 ustawy zmienianej w art. 1 w dniu 5 lutego 2015 r.

Z przytoczonych regulacji, w ocenie Sądu Rejonowego, jednoznacznie wynika, że w rozpoznawanej sprawie Spółdzielnia ma obowiązek rozliczenia się z właścicielami ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, przy czym obowiązek ten nie zależy od tego, czy Spółdzielnia, sprawując zarząd, wykonywała jakiegokolwiek remonty, a jeżeli nie, to z jakich przyczyn.

Mając więc na uwadze powyższą analizę prawną, a także fakt, że właściciele większości lokali zawarli z powódką umowy cesji wierzytelności Sąd w przeważającej części uwzględnił powództwo. Wątpliwości Sądu I instancji wzbudziła umowa z dnia 4 maja 2017 r. zawarta pomiędzy powódką a H. B.. Z księgi wieczystej wynikało, że H. B. nie jest jedyną właścicielką mieszkania, a lokal był przedmiotem współwłasności ze zmarłym mężem – M. B. (3). Odnosząc się do tej kwestii, powódka wskazała, że H. B. jest jedynym spadkobiercą zmarłego i jako taka jest uprawniona do scedowania wszystkich wierzytelności na rzecz powódki. Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić. Powódka nie przedstawiła dowodów potwierdzających, że H. B. nie tylko dziedziczy po małżonku, ale też, że jest jego jedynym spadkobiercą. Mieć zaś trzeba na uwadze, że zgodnie z art. 933 par. 2 k.c., spadek przypada w całości małżonkowi spadkodawcy dopiero przy braku zstępnych spadkodawcy, jego rodziców, rodzeństwa i ich zstępnych. Sąd Rejonowy nie uwzględnił zatem we wzajemnych rozliczeniach wierzytelności wynikającej z opisanej umowy.

W związku z powyższym rozliczenie przedstawiało się następująco: ogólna liczba udziałów wyniosła 10.000, liczba udziałów objętych umową cesji wyniosła (...). Udział ten Sąd Rejonowy pomnożył przez 39.145,73 zł, a więc kwotę znajdującą się na funduszu remontowym, co pozwoliło uzyskać wynik w wysokości 32.025,13 zł. Taką kwotę Sąd Rejonowy zasądził na rzecz powódki od pozwanej. O należnych odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 par.1 i 2 k.c. Powódka, po zmodyfikowaniu stanowiska, domagała się odsetek od dnia 9 września 2017 r., uzasadniając datę wymagalności roszczenia odsetkowego datą wejścia w życie przepisów nakazujących niezwłoczne rozliczenie się przez Spółdzielnię ze środków zaewidencjonowanych i niewydatkowanych na fundusz remontowy. Należy jednak odróżnić wymagalność roszczenia, tj. stan, w którym uprawniony może domagać się spełnienia świadczenia, od terminu spełnienia świadczenia. W omawianym przypadku termin spełnienia świadczenia nie był z góry określony i zależał od uprzedniego wystosowania do pozwanej wezwania do zapłaty. Powódka wezwała pozwaną do zapłaty pismem z dnia 11 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy zważył jednak, że w zakresie (...) udziałów (tj. udziałów J. T. (1), I. R., A. L. (1), D. S., A. L. (3)) roszczenie nie było wówczas wymagalne. Sąd zasądził zatem odsetki od kwoty 2.522,32 zł (8.181,00 x 32.025,13 zł / 666) dopiero od dnia doręczenia pisma zawierającego rozszerzenie powództwa, a od pozostałej kwoty od dnia 20 stycznia 2018 r. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 zd. drugie k.p.c., mając na uwadze, że powódka przegrała proces jedynie w niewielkim zakresie.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację wywiodła pozwana, zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie następujących przepisów:

1. Art. 24¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze oraz art. 2 Konstytucji RP – poprzez błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, iż art. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku nadano moc wsteczną obowiązywania, choć w rzeczywistości przepis ten zaczął obowiązywać od dnia 9 września 2017 roku,
2. Art. 24¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze oraz art. 2 Konstytucji RP – poprzez pominięcie okoliczności, iż uprawnienie wynikające z art. 24¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje wyłącznie tym właścicielom lokali, których członkostwo ustało po dniu 9 września 2017 roku,
3. Art. 510 k.c. poprzez błędne przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż umowy przelewu wierzytelności (uprawnień wynikających z art. 24¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) nieistniejących w dniu przelewu wywołują skutki prawne, choć stanowi to zaprzeczenie zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*,
4. Art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, iż zawarcie umowy przelewu uprawnień wynikających z art. 24¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu,
5. Art. 58 k.c. w zw. z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, iż złożone w sprawie umowy przelewu uprawnień wynikających z art. 24¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pomimo braku uprzedniej uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania tych umów, nie są objęte sankcją nieważności,
6. Art. 98 k.p.c. poprzez nałożenie na powoda obowiązków pokrycia kosztów procesu, pomimo iż powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Powódka natomiast wywiodła zażalenie dotyczące rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania, zarzucając postanowieniu naruszenie art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz par 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości dotyczącego opłat za czynności adwokackie poprzez pominięcie wniosku powódki o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu dotyczących wynagrodzenia pełnomocnika za postępowanie przed Sądem Rejonowym, mimo iż przed zamknięciem rozprawy powódka podtrzymała wszystkie wnioski i twierdzenia zawarte w pismach procesowych, a tym samym podtrzymała wniosek o zasądzenie należnych jej kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu. Zażalenie powódki, z tożsamyh powodów, także podlegało oddaleniu.

W pierwszej kolejności, ze względu na znacznie szerszy zakres zaskarżenia, Sąd Okręgowy omówi kwestię apelacji wniesionej przez pozwaną.

W ocenie Sądu Okręgowego, wydane przez Sąd pierwszej instancji rozstrzygnięcie zapadło na podstawie prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych. Sąd Rejonowy dokonał szczegółowej i prawidłowej analizy przedłożonego przez strony materiału dowodowego. Sąd Odwoławczy podziela poczynione w tym zakresie ustalenia faktyczne i rozważania prawne przyjmując je za swoje.

Środek zaskarżenia wniesiony przez pozwaną w swojej istocie sprowadzał się do dwóch zarzutów:

1. Niewłaściwego zastosowania przepisów intertemporalnych w postaci art. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze,
2. Podważenia ważności oraz skuteczności dokonanych przez cesjonariuszy przelewów wierzytelności na rzecz powódki.

W zakresie pierwszego zarzutu Sąd Okręgowy, po wnikliwej analizie ustawy zmieniającej z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz. U. 2017, poz. 1596), w tym także wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 roku (K 60/13) uznał, iż jest on niezasadny.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż zgodnie z twierdzeniami zarówno doktryny, jak i orzecznictwa (w tym także obowiązujących aktów prawnych) zarówno uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego nie ma mocy prawnej, zaś twierdzenia tam zawarte mogą stanowić jedynie wskazówkę dla Sądu rozpoznającego dane zagadnienie prawne.

Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 roku, na skutek wniosku grupy posłów na Sejm VII kadencji, uznano art. 26 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze wskazujący, iż byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 125 § 5a, stwierdzono, że w zakresie, w jakim nie przewiduje on prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego, jest on niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Wyrok ten został opublikowany w Dzienniku Ustaw w dniu 10 lutego 2015 roku (Dz. U. 2015, poz. 201). Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że brak możliwości rozliczenia i ewentualnego zwrotu wpłat na fundusz remontowy przez spółdzielnię występującym członkom stanowi nieproporcjonalne naruszenie prawa własności, nieuzasadnione innymi wartościami konstytucyjnymi. W szczególności dotyczy ono tych członków spółdzielni, którzy występują z niej w celu utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, a nieruchomość przez nich zamieszкана nie była remontowana, mimo zgromadzenia przez nich znacznych środków w funduszu remontowym. W dalszej części uzasadnienia Trybunał wskazał, iż stwierdzenie niezgodności tego przepisu nie stwarza możliwości dochodzenia wypłaty świadczeń uiszczonych na fundusz remontowy przez podmioty, które przestały być członkami spółdzielni przed wejściem wyroku w życie.

W związku z koniecznością wprowadzenia powyższego wyroku w życie, mając na uwadze uzasadnienie orzeczenia, ustawodawca wdrożył do porządku prawnego nowelizację z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

Zgodnie z art. 24¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2, według stanu na dzień ustania członkostwa.

Zgodnie zaś z art. 6 ustawy zmieniającej przepisy art. 24¹ ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się w odniesieniu do nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie art. 27 ustawy zmienianej w art. 1 w dniu 5 lutego 2015 r. Zgodnie zaś z ogólną regułą wyrażoną w art. 3 ustawy – Kodeks cywilny ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu.

Mając więc powyższe na uwadze, a w szczególności fakt, iż zgodnie z ustalonym przez Sąd Rejonowy stanem faktycznym, którego Sąd odwoławczy nie podważa, na mocy uchwały nr 1/2016 z dnia 29 września 2016 roku właściciele lokali przy ul. (...) w O. postanowiono, iż z dniem 1 stycznia 2017 roku w zakresie praw i obowiązków właściciele lokali oraz zarządzania nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2016 roku wypowiedziany został zarząd nieruchomością wspólną, tj. zarząd sprawowany przez pozwaną należało jednoznacznie uznać, iż **stan prawny**

będący przedmiotem niniejszego postępowania powstał już po dniu 5 lutego 2015 roku, a więc po terminie określonym w art. 6 ustawy zmieniającej, a także po dniu 10 lutego 2015 roku, a więc po dniu wejścia w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie K 60/13. Termin określony w art. 6 ustawy zmieniającej, został wyznaczony ze względu na dzień wydania wyroku Trybunału Konstytucyjnego (5 lutego 2015 roku).

Już tylko na marginesie Sąd Okręgowy pragnie wskazać, że inna wykładnia tych przepisów prowadziłaby do dalszego naruszania praw i wolności konstytucyjnych zagwarantowanych obywatelom. Retroaktywne działanie nowych przepisów należy uznać za uzasadnione ze względu na potrzebę ochrony wartości konstytucyjnych, które legły u podstaw wyroku Trybunału Konstytucyjnego, a w szczególności potrzebę umożliwienia dochodzenia roszczeń w postaci zwrotu wpłat dokonanych na fundusz remontowy.

Odnosząc się zaś do zarzutów dotyczących naruszenia art. 510 k.c. poprzez błędne przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż umowy przelewu wierzytelności (uprawnień wynikających z art. 24¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) nieistniejących w dniu przelewu wywołują skutki prawne, choć stanowi to zaprzeczenie zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, iż zawarcie umowy przelewu uprawnień wynikających z art. 24¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, oraz art. 58 k.c. w zw. z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, iż złożone w sprawie umowy przelewu uprawnień wynikających z art. 24¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pomimo braku uprzedniej uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania tych umów, nie są objęte sankcją nieważności Sąd Okręgowy uznał, że zarzuty te także są bezzasadne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż nie sposób uznać, że roszczenia w postaci zwrotu wpłat na fundusz remontowy nie istniały w momencie dokonywania ich przelewu. Po pierwsze wynika to z dokonanej wcześniej wykładni przepisów ustawy zmieniającej z 2017 roku, po drugie, nawet odrzucając poprzednie rozważania, trzeba mieć na uwadze, że znowelizowane przepisy mają charakter procesowy (bowiem umożliwiają dochodzenie roszczeń na mocy specjalnej podstawy prawnej), nie zaś materialny. Wcześniej roszczenia te można było traktować albo jako roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, albo jako zobowiązanie naturalne, nie mogące korzystać ze środków ochrony prawnej. Żaden przepis obowiązującego w Polsce prawa nie zakazuje dokonywania cesji wierzytelności wynikającej ze zobowiązania naturalnego czy bezpodstawnego wzbogacenia.

Zarzut odnoszący się do przekroczenia czynności zwykłego zarządu wynikającego z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali także jest bezzasadny. Zgodnie z tym przepisem do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Ustęp trzeci cytowanego artykułu przedstawia katalog otwarty (są w szczególności) czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Nie sposób znaleźć tam czynności w postaci nabycia wierzytelności. Wspólnota mieszkaniowa, jako jednostka organizacyjna powstająca z mocy prawa ze względu na przymusową współwłasność nieruchomości wspólnej, pełni rolę gospodarza tej nieruchomości. Wyodrębnione lokale nie funkcjonują w próżni, lecz znajdują się w tej nieruchomości i są nierozzerwalnie z nią związane, tak jak udział w nieruchomości wspólnej stanowi nieodłączny, przymusowy element związany z odrębną własnością lokalu. Lokal, który z mocy przepisu szczególnego może stanowić odrębną nieruchomość, jest częścią budynku. Odrębny lokal jest nierozzerwalnie związany z nieruchomością wspólną, a każdy właściciel lokalu jest zarazem współwłaścicielem części wspólnych. Jeśli zatem w danej sytuacji właściciel lokalu z jakichś względów uzna, że chce przelać na wspólnotę swoją wierzytelność, związaną z jego udziałem w nieruchomości wspólnej, to wspólnota mieszkaniowa, którą tworzy ogół właścicieli lokali, a więc także ten właściciel, który w wyniku przelewu ogranicza swe prawo, nie tylko, że nie ogranicza pozostałych właścicieli lokali, ale za pośrednictwem wspólnoty mieszkaniowej, czyni im przysporzenie. Od strony więc wspólnoty mieszkaniowej, jako cesjonariusza, sytuacja pozostałych właścicieli na wskutek tej cesji nie ulega pogorszeniu. Można stąd wyprowadzić wniosek, że taki przelew stanowi dla zarządu wspólnoty podstawę do

wystąpienia z roszczeniem i ocenić, że przy zawarciu tych umów cesji i wystąpieniu do sądu z powództwem, zarząd podejmuje czynności zwykłego zarządu (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 października 2019 roku, I ACa 403/18).

Mając więc powyższe na uwadze nie sposób podzielić zarzutu apelującej, iż czynność w postaci nabycia wierzytelności ma charakter przekraczający czynności zwykłego zarządu. Mając na uwadze przytoczone orzecznictwo, jak i ogólny charakter katalogu otwartego czynności wskazanych w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali należy wskazać, iż za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu należy uznać takie czynności, które prowadzą do naruszenia praw członków wspólnoty. W tej sytuacji zaszła sytuacja całkowicie odwrotna, bowiem to wspólnota miała dochodzić praw członków wspólnoty, a więc wspierać ich w ochronie przysługujących im roszczeń.

Za całkowicie bezzasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 98 k.p.c. poprzez nałożenie na powoda obowiązków pokrycia kosztów procesu, pomimo iż powództwo podlegało uwzględnieniu w całości. Zgodnie z pkt III zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim zasądził **od pozwanej na rzecz powódki** kwotę 2.067,00 tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz kwotę 1.232,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wskazał, że o kosztach postępowania zasądzono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego, bez względu na treść zarzutu, rozstrzygnięcie te należało uznać za prawidłowe, bowiem powódka uległa żądaniu w niewielkim stopniu.

W zakresie zażalenia powódki należało uznać, że ze względu na brak podstaw do zmiany rozstrzygnięcia, także podlegało oddaleniu. Sąd Rejonowy zastosował normę wskazaną w §19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, wskazującego, że w razie zmiany w toku postępowania wartości przedmiotu sporu bierze się pod uwagę wartość zmienioną poczynając **od następnej instancji**. W związku z tym prawidłowo zasądzono kwotę 900,00 zł na podstawie pierwotnej wartości przedmiotu sporu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację oraz na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 3 k.p.c., oddalił zażalenie. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c. O kosztach postępowania zażaleniowego nie rozstrzygano, bowiem nie złożono odpowiedzi na zażalenie z żądaniem wydania rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Bożena Charukiewicz Beata Grzybek Dorota Ciejek