

Sygn. akt II Ca 742/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2018r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Terpiłowska

Sędziowie: SSO Maria Kolcz

SSO Maciej Ejsmont

Protokolant: Elżbieta Janus

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2018r. w Świdnicy na rozprawie

sprawy z powództwa W. M. nieruchomości wspólnej położonej w B. przy ul. (...)

**przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w B.**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji obu stron od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 20 czerwca 2018r., sygn. akt I C 864/17**

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzona od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwota 55.978,30 zł należna jest z ustawowymi odsetkami od dnia 5 sierpnia 2016r. do dnia zapłaty (pkt. I); obniża zasądzoną tytułem kosztów procesu od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 8.221,50 zł do 6.892 zł (pkt. III);**

**II. oddala w części apelację strony pozwanej i w całości apelację strony powodowej;**

**III. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej 1.800 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

Sygn. akt II Ca 742/18

## UZASADNIENIE

Strona powodowa W. M. nieruchomości wspólnej położonej w B. przy ul. (...) wniosła o:

1. zasądzenie od strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w B. kwoty 63.248,69 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu;
2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego;

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, iż na podstawie uchwały nr Rep (...)z dnia 26 czerwca 2014r. zaprotokołowanej przez notariusza 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. Z dokumentu wykonania planu remontów za 2013r. uzyskanego przez stronę powodową ze strony internetowej pozwanej wynika, że stan funduszu remontowego nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), na dzień 31 grudnia 2013r. wynosi 80.860 zł. Z chwilą wyodrębnienia się W. (...) nie ma już żadnej podstawy do dysponowania środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym i powinna je zwrócić. Dochodzone roszczenie stanowi kwota udziału w nieruchomości wspólnej (...) właścicieli lokali, którzy dokonali cesji przysługujących im wobec pozwanej wierzytelności. Razem udziały właścicieli to (...). Żądana kwota to wynik działania  $0,7822 \times 80.860 = 63.248,69$  zł. Pomimo wezwań powódki pozwana do dnia wniesienia pozwu nie uiściła na rzecz powódki żadnej kwoty.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego i kosztów pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew strona pozwana wskazała, że kwestionuje prawo właścicieli do żądania zwrotu nadpłaty z tytułu funduszu remontowego, a co za tym idzie dokonania w tym zakresie cesji na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. W ocenie strony pozwanej konstrukcja funduszu remontowego, tworzonego w spółdzielni mieszkaniowej, uniemożliwia dokonywanie zwrotów na rzecz właścicieli lokali w przypadku zgromadzenia środków na cele remontowe. Fundusz remontowy jest jednym funduszem tworzącym na remonty wszystkich zasobów mieszkaniowych, a obowiązujące przepisy wskazują, że spółdzielnia powinna odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencjonować wpływy i wydatki tego funduszu, jednakże nie zobowiązuje spółdzielni do tworzenia odrębnych funduszy remontowych dla każdej nieruchomości z osobna. Fundusz remontowy jest funduszem własnym spółdzielni, a zatem stanowi część majątku spółdzielni. Odnosząc się do cesji wierzytelności, strona pozwana podniosła, że nawet po przekazaniu wierzytelności przez właścicieli lokali na rzecz wspólnoty nie doprowadziło do uzyskania przez wspólnotę legitymacji procesowej, bowiem kwestia ta wykracza poza zarząd nieruchomością wspólną. W sprawie środki niewykorzystanego funduszu remontowego dotyczą okresu przed wydzieleniem się wspólnoty mieszkaniowej ze spółdzielni mieszkaniowej w trybie art. 24<sup>1</sup> ust 1 u.s.m. Trzy cesje są bezskuteczne, bowiem zostały udzielone przez osoby, które uzyskały prawo własności do lokali już po wyodrębnieniu się wspólnoty, a zatem nie dokonały wpłat na poczet funduszu remontowego spółdzielni. Natomiast dwie cesje, w ocenie strony pozwanej są nieskuteczne w połowie, bowiem są podpisane przez osoby nieuprawnione. Co do cesji dotyczącej lokalu nr (...), strona pozwana również ją kwestionuje, bowiem ugoda o dział spadku nie obejmuje tej wierzytelności, a podpisujący umowę cesji nie uzyskał do tej czynności pełnomocnictwa. Z uwagi na powyższe strona pozwana wskazała, że ewentualne roszczenie stron powodowej mogłoby dotyczyć udziału (...), a nie (...). Dodatkowo wskazała, że fundusz remontowy w 2010 r. i 2011 r. został podwyższony o środki przynależne jedynie członkom spółdzielni – w 2009 r. kwotą 8.961,07 zł, a w 2010 r. – 4.099,70 zł, a na dzień 31 grudnia 2009 r. udział osób z członkostwem wynosił (...), a na dzień 31 grudnia 2010 r. – (...). Z uwagi na powyższe w ocenie strony pozwanej prawidłowe wyliczenie ewentualnego funduszu do zwrotu wynosi 51.874,49 zł. Następnie strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia, wskazując, że jako świadczenia okresowe zaliczki te podlegają trzyletniemu okresowi przedawnienia, który rozpoczyna bieg od dnia wymagalności zaliczki, a więc odnośnie pozwanej do końca danego miesiąca, a zaliczki były wpłacane przez właścicieli jedynie do końca maja 2013r., gdyż od czerwca 2013r. były już wpłacane na konto wspólnoty.

Postanowieniem z dnia 15 grudnia 2016r. wydanym w sprawie o sygn. akt (...), Sąd Rejonowy w K. odrzucił pozew, przyjmując, że powodowa W. nie miała zdolności sądowej i prawnej, odnośnie dochodzonego roszczenia.

Sąd Okręgowy w Świdnicy postanowieniem z dnia 2 marca 2017r., wydanym w sprawie o sygn. akt (...), uchylił zaskarżone postanowienie i w uzasadnieniu wskazał, że w niniejszej sprawie na mocy umów cesji pomiędzy poszczególnymi właścicielami nieruchomości (lokali mieszkalnych), a powodową (...), doszło do przeniesienia przez właścicieli na W. M., ich wierzytelności, przysługujących względem S. M. w B. o zwrot niewykorzystanej według stanu na dzień 25 czerwca 2014r. części funduszu remontowego. Dopuszczalność i skuteczność takiej umowy nie budzi wątpliwości w orzecznictwie Sądu Najwyższego, a strona powodowa na dzień wytoczenia powództwa miała zdolność sądową w zakresie dochodzonego roszczenia.

Pismem z dnia 2 października 2017r. strona powodowa rozszerzyła powództwo, wnosząc o zasądzenie od strony pozwanej S. M. w B. kwoty 74.871,57 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz o zwrot kosztów postępowania. W uzasadnieniu pisma wskazała, że na dzień 2 października 2017r. 52 z 55 właściciele lokali w nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) scedowało przysługujące im wobec pozwanej wierzytelności.

W dniu 19 marca 2018 r. strona pozwana wskazała, że ewentualna kwota do zapłaty wynosi 55.978,30 zł. Wynika to z faktu, że od kwoty 66.328,69 (funduszu remontowego całego budynku pomniejszonego o zadłużenia wszystkich lokali) odjęto rozliczenia remontowe poszczególnych lokali, których cesję były w całości lub w części bezskuteczne oraz należności lokali, których właścicielem była strona pozwana (lokale (...)).

W dniu 22 marca 2018 r. strona powodowa podniosła zarzut przedawnienia ewentualnych roszczeń strony pozwanej z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych wnoszonych przez członków spółdzielni, bowiem są to świadczenia okresowe, a tym samym podlegają trzyletniemu okresowi przedawnienia. W ocenie strony powodowej zaliczenie przedawnionych roszczeń w rozliczeniu pozwanej jest nieuzasadnione.

W dniu 6 czerwca 2018 r. strona powodowa ograniczyła roszczenie do kwoty 74.370,2 zł.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 czerwca 2018r. Sąd Rejonowy w K.

I. zasądził od strony pozwanej (...)w B. na rzecz strony powodowej W. M. nieruchomości wspólnej położonej w B. przy ulicy (...) kwotę 55.978,30 zł (pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt osiem złotych 30/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 5 sierpnia 2016r.;

II. dalej idące powództwo oddalił;

III. zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 8.221,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:

Lokale o nr (...) w nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) są własnością S. M.w B..

Środki z funduszu remontowego za okres od dnia 31 maja 2013r. do 30 czerwca 2014r. zostały rozliczone pomiędzy stronami.

W dniu 26 kwietnia 2014r. uchwałą właściciele nieruchomości tworzących W. M. nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) wypowiedziane zostało zarządzanie nieruchomością wspólną S. M. w B., a właściciele lokali dokonali wyboru Z. (...), który objął swoje obowiązki od dnia 26 czerwca 2014 r. S.

Stan funduszu remontowego dla nieruchomości przy ul. (...) na dzień 31 grudnia 2013r. wynosił 80.860 zł.

Pismem z dnia 17 maja 2016r. W. M. nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) wezwała S. M.w B. do zwrotu środków funduszu remontowego przypadającego na poszczególne lokale w nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), a zgromadzonych na koncie S. M. w B. wg stanu na dzień 27 czerwca 2014r. w kwocie 80.860 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 czerwca 2014r. i poinformowała, że większość właściciele lokali dokonał cesji przysługujących im wierzytelności z tego tytułu na rzeczW..

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty S. M. w B. zwróciła się do powodowej W. o przedłożenie sposobu wyliczenia żądanej kwoty oraz przedłożenia cesji, celem weryfikacji wyliczonych kwot, a w szczególności o wskazanie, których lokali dotyczą koszty wraz z wyliczeniem kosztów przypadających na poszczególne lokale.

Pismem z dnia 31 maja 2016r. strona powodowa wskazała, że żądana kwota jest zgodna z informacją podaną na stronie internetowej pozwanej S. dotyczącej wykonania planu remontów na 2013r. oraz wskazała, że 41 właściciele lokali mieszkalnych przy ul. (...) dokonało cesji przysługujących im wierzytelności względem pozwanej.

Na dzień 6 lutego 2018r. 52 z 55 właścicieli lokali w nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) scedowało na rzecz W. M. nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) przysługujących im względem S. M. w B. wierzytelności z tytułu funduszu remontowego. Suma udziałów właścicieli, którzy podpisali umowę cesji wynosi (...).

T. M. nabył lokal mieszkalny nr (...), opisany w księdze wieczystej (...) na podstawie umowy darowizny i ustanowienia służebności mieszkania z dnia 30 marca 2016r. wraz z udziałem w wysokości (...) we współwłasności nieruchomości opisanej w(...). W dniu 16 kwietnia 2016r. T. M. zawarł umowę cesji, w której oświadczył, że jest wyłącznym właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w B. z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) i na mocy której przelał na rzecz powodowej W. wierzytelność z tytułu opłat na rzecz funduszu remontowego, które w okresie do dnia 31 maja 2013r. uiszczal na rzecz S. M. w B..

W dniu 29 czerwca 2016r. G. W. zawarła umowę cesji, w której oświadczyła, że jest wyłącznym właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w B. z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) i na mocy której przelała na rzecz powodowej W.wierzytelność z tytułu opłat na rzecz funduszu remontowego, które w okresie do dnia 31 maja 2013r. uiszczala na rzecz S. M. w B.. Następnie w dniu 29 czerwca 2016r. G. W., I. W., S. S. i P. W. zawarli umowę cesji, w której oświadczyli, że są wyłącznymi właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w B., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) i na mocy której przelali na rzecz powodowej W. wierzytelność z tytułu opłat na rzecz funduszu remontowego, które w okresie do dnia 31 maja 2013 r. uiszczali na rzecz S. M. w B.. Na dzień 19 października 2016r. jako współwłaściciele niniejszej nieruchomości widnieją księdze wieczystej R. W. i G. W. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

A. B. nabyła lokal mieszkalny nr (...), opisany w księdze wieczystej (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 sierpnia 2015r. wraz z udziałem w wysokości (...) we współwłasności nieruchomości opisanej w(...) W dniu 12 kwietnia 2016r. A. B. zawarła umowę cesji, w której oświadczyła, że jest wyłącznym właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w B. z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) i na mocy której przelała na rzecz powodowej W.wierzytelność z tytułu opłat na rzecz funduszu remontowego, które w okresie do dnia 31 maja 2013r. uiszczala na rzecz S. M. w B..

W dniu 3 czerwca 2016r. D. S., reprezentowana przez pełnomocnika M. S., zawarła umowę cesji, w której oświadczyła, że jest wyłącznym właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w B., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) i na mocy której przelały na rzecz powodowej W. wierzytelność z tytułu opłat na rzecz funduszu remontowego, które w okresie do dnia 31 maja 2013r. uiszczali na rzecz S. M.w B..

Na mocy ugody zawartej przed Sądem Rejonowym w K. w dniu 30 maja 2016r., D. S. i E. C. dokonał działu spadku po zmarłym B. G., na mocy której lokal mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w B., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) przypadł D. S.. W ugodzie w składzie spadku nie była wymieniona wierzytelność z tytułu funduszu remontowego. Pełnomocnictwo udzielone przez D. S. M. S. nie obejmuje umocowania do zwarcia umowy cesji wierzytelności z tytułu wierzytelności opłat na rzecz funduszu remontowego.

W dniu 31 października 2016r. w/w umowę podpisała D. S.;

W dniu 3 czerwca 2016r. K. D., M. G. (1) oraz I. R. zawarły umowę cesji, w której oświadczyły, że są wyłącznymi właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w B., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) i na mocy której przelały na rzecz powodowej W. wierzytelność z tytułu opłat na rzecz funduszu remontowego, które w okresie do dnia 31 maja 2013r. uiszczali na rzecz S. M. w B.. Na dzień 19 października 2016 r. jako współwłaściciele niniejszej nieruchomości widnieją księdze wieczystej K. D. i R. D. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Ł. K. i J. K. nabyli lokal mieszkalny nr (...), opisany w księdze wieczystej (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 15 grudnia 2014r. wraz z udziałem w wysokości (...) we współwłasności nieruchomości opisanej w (...). W dniu 16 kwietnia 2016r. Ł. K. i J. K. zawarli umowę cesji, w której oświadczyli, że są wyłącznymi właścicielami

lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w B. z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) i na mocy której przelali na rzecz powodowej W. wierzytelność z tytułu opłat na rzecz funduszu remontowego, które w okresie do dnia 31 maja 2013 r. uiszczali na rzecz S. M. w B..

Na dzień 31 maja 2013 r. stan funduszu remontowego dla nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) wynosił kwotę 80.863,56 zł. W 2010r., z tytułu nadwyżki bilansowej za 2009r. na rzecz członków spółdzielni został on zasilony kwotą 8.961,07 zł, a w roku 2011 – kwotą 4.099,70 zł. Nadwyżki bilansowe wynikały z przypisu z tytułu podziału S. M. w B. na S. w L. i S.. Udział osób z członkostwem wynosił na dzień 31 grudnia 2009r. - (...), a na dzień 31 grudnia 2010r. – (...).

Sąd Okręgowy w Świdnicy, prawomocnym wyrokiem z dnia 8 stycznia 2014 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1130/13, stwierdził, że uchwała nr 3 z dnia 28 maja 2013r., podjęta przez właścicieli nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną nie istnieje.

K. G. i M. G. (2) nabyli lokal mieszkalny nr (...), opisany w księdze wieczystej (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 6 października 2015r. wraz z udziałem w wysokości (...) we współwłasności nieruchomości opisanej w (...). W dniu 2 września 2017r. K. G. i M. G. (2) zawarli umowę cesji, w której oświadczyli, że są wyłącznymi właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w B. z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) i na mocy której przelali na rzecz powodowej W. wierzytelność z tytułu opłat na rzecz funduszu remontowego, które w okresie do dnia 31 maja 2013 r. uiszczali na rzecz S. M. w B..

Na umowie z dnia 2 września 2017 r. dotyczącej cesji wierzytelności, która przysługiwała S. P. i D. P. tj. właścicielom lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w B. z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) z tytułu opłat na rzecz funduszu remontowego, które w okresie do dnia 31 maja 2013 r. uiszczali na rzecz S. M. w B. podpisała się tylko D. P..

Fundusz remontowy w S. M. w B. tworzy się z odpisu dokonywanego przez S., a następnie mieszkańcy wpłacają z czynszem na ten cel kwotę 1 zł za każdy m<sup>(2)</sup>. S. z chwilą powstania W., dokonała rozliczenia imiennego członków wspólnoty, w którym rozliczone zostały faktyczne wpłaty na czynsze oraz fundusz remontowy. W przypadku gdy osoba miała zadłużenie względem S. z tytułu opłat eksploatacyjnych, to środki przypisane na fundusz remontowy, które zostały przez tą osobę wpłacone, zostały przeksięgowane na zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych. Fundusz remontowy nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) na dzień 31 maja 2015r. wynosił 80.836,56 zł, w tym kwota faktycznie odpisana – 67.802,79 zł, zasilenia funduszu z 2009 i 2010 – 13.066,77 zł). Natomiast zaległość w opłatach eksploatacyjnych na dzień 9 marca 2018r. na rzecz S. w nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) wynosiła kwotę 18.110,96 zł, w tym 3.676,99 zł w lokalu należącym do S.. Fundusz (...) dla lokali będących własnością S. M. tj. 9/4, 9/8 i 9/13, wyniósł 2.807,04 zł. Fundusz remontowy lokali (...) wynosił 5.4489,40 zł, a lokali (...).107.90 zł. Środki z funduszu nie zostały rozliczone z uwagi na brak reakcji strony powodowej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji przyjął, iż powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

W oparciu o zapadłe w sprawie postanowienie Sądu Okręgowego w Ś.z dnia 2 marca 2017 r., wydanym w sprawie o sygn. akt (...) należało uznać za przesądzoną zdolność sądową (...) do dochodzenia roszczeń z tytułu zwrotu środków zgromadzonych przez S. M. na funduszu remontowym, które nabyła od poszczególnych właścicieli nieruchomości (lokali mieszkalnych) na podstawie umowy cesji.

Sąd pierwszej instancji uznał podniesione przez obie strony zarzuty przedawnienia roszczeń za bezskuteczne. Zarzut podniesiony przez stronę pozwaną jest chybiony, bowiem roszczenie z tytułu zwrotu środków zgromadzonych na funduszu remontowym, nie ma charakteru okresowego, a zatem nie podlega trzyletniemu okresowi przedawnienia. Odnośnie zarzutu strony powodowej należało zauważyć, że w przypadku częściowych wpłat przez właścicieli lokali na rzecz S. z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, z uwagi

na fakt, że brak jest podstaw do przyjęcia, że część która zapłacił została przeznaczona na fundusz remontowy, a nie na inne cele.

W dniu 26 kwietnia 2014r. uchwałą właścicieli nieruchomości tworzących W. (...) nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) wypowiedziane zostało zarządzanie nieruchomością wspólną S. M. w B., a właściciele lokali dokonali wyboru Z. (...), który objął swoje obowiązki od dnia 26 czerwca 2014r.

W oparciu o treść przepisów art. 4 ust 1-4, art. 4<sup>1</sup> pkt 2, art. 6 ust 3 art. 24<sup>1</sup> ust 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2018.845 ze zm.) Sąd pierwszej instancji przyjął za chybiony zarzut strony pozwanej, że brak jest podstaw do żądania przez stronę powodową zwrotu nadpłaty z tytułu funduszu remontowego.

W sprawie strona pozwana zakwestionowała skuteczność umów cesji dokonanych przez T. M., K. G. i M. G. (2), Ł. K. i J. K. oraz A. B., wskazując, że w/w właściciele lokali nie byli wierzycielami pozwanej S. z tytułu rozliczenia funduszu remontowego, bowiem w chwili powstania powodowej (...) nie byli właścicielami lokali, na rzecz których był dokonany odpis na w/w fundusz.

Strona pozwana zakwestionowała również umowę cesji, co do połowy wierzytelności zawartą przez K. D., M. G. (1) oraz I. R. z uwagi na fakt, że brak jest jakiegokolwiek dowodu brak jest dowodu potwierdzającego przejście udziału zmarłego R. D. na osoby podpisujące umowę cesji.

Podobnie zakwestionowane zostały umowy cesji, co do połowy wierzytelności zawarte przez G. W., a następnie również przez G. W., I. W., S. S. i P. W., bowiem w tej sytuacji również brak jest dowodu potwierdzającego przejście udziału zmarłego R. W. na osoby podpisujące umowę cesji.

Strona pozwana stwierdziła, że w jej ocenie nieskuteczna co do połowy wierzytelności jest również umowa cesji zawarta przez D. P., bowiem nie została podpisana przez drugiego ze współwłaścicieli .

Odnosnie cesji podpisanej pierwotnie przez M. S., a następnie przez D. S., to strona pozwana wskazała, że ugoda sądowa zawarta pomiędzy D. S. i E. C., będącymi spadkobierczyniami zmarłego właściciela lokalu B. G. nie dotyczy wierzytelności względem pozwanej spółdzielni z tytułu funduszu remontowego, a zatem w jej ocenie umowa ta jest nie skuteczna.

Zakwestionowane umowy cesji dotyczą łącznie udziału w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej.

Strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, mimo, że zgodnie z art. 232 k.p.c i 5 k.c., na niej spoczywał taki obowiązek, aby zakwestionowane przez stronę pozwaną umowy były jednak skuteczne.

Mając powyższe na uwadze, Sąd pierwszej instancji uznał, że zakwestionowane przez stronę pozwaną umowy cesji są bezskuteczne w całości bądź w połowie.

Należy też zauważyć, że na dzień 9 marca 2018r. właściciele wyodrębnionych lokali zalegali z opłatami eksploatacyjnymi na rzecz S. na łączną kwotę 14.433,97 zł. Zatem od kwoty funduszu do wypłaty tj. 80.863,56 zł należy odjąć tą kwotę, co daje kwotę 66.429,59 zł.

Od kwoty 66.429,59 zł należało również odjąć należności wynikające z bezskutecznych cesji, opiewających na kwotę 5.489,40 zł, bezskutecznych cesji w połowie w kwocie 2.053,95 zł oraz funduszu remontowego przynależnego dla lokali, których właścicielem jest S.– 2.807,04 zł, co daje kwotę 55.978,30 zł.

Jak wskazała świadek I. S., fundusz nie stanowi realnie zgromadzonych środków pieniężnych, lecz stanowi odpis księgowy, po dokonaniu którego wraz z czynszem właściciele lokali wpłacają na ten cel kwotę 1 zł/m<sup>2</sup>. Strona powodowa w żaden sposób nie udowodniła, jakie zostały wpłacone środki przez właścicieli lokali, a także aby wskazana

przez stronę pozwaną wysokość środków na funduszu remontowym była inna, mimo że, zgodnie z art. 232 k.p.c. i 5 k.c., na niej spoczywał taki obowiązek,

W ocenie Sądu pierwszej instancji stron pozwana winna zwrócić stronie powodowej kwotę 55.978,30 zł (pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt osiem złotych 30/100) tytułem nabytych w drodze cesji od właścicieli lokali tworzących tą wspólnotę, wierzytelności z tytułu rozliczenia funduszu remontowego, bowiem strona powodowa nie wykazała, aby wysokość funduszu, wskazanego przez Spółdzielnię była inna oraz że zakwestionowane umowy cesji, były skuteczne.

Orzeczenie o kosztach postępowania oparto na art. 100 k.p.c., mając na uwadze, że strona powodowa wygrała w 70 %.

Apelację od wyroku złożyła strona powodowa zaskarżając wyrok w części oddalonej, dotyczącej kwoty 18.893,27 zł oraz orzeczenie o kosztach procesu. Zaskarżonemu wyrokowi strona powodowa zarzuciła:

I. naruszenie prawa materialnego:

- 498 § 1 k.c., poprzez błędną jego wykładnię i błędne zastosowaniem, przez przyjęcie, że powodowa wspólnota mieszkaniowa była dłużnikiem pozwanej spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych i uprawniona była do dokonania potrącenia;

- art. 117 § 1 k.c. i art. 118 k.c. przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, przez bezpodstawne nieuwzględnienie zarzutu strony powodowej przedawnienia roszczenia pozwanej o opłaty eksploatacyjne;

- art. 548 § 1 k.c. jego niezastosowanie przez przyjęcie bezskuteczności cesji dokonanych przez aktualnych właścicieli lokali wskazanych poniżej w pkt 3;

II. brak wyjaśnienia istoty sprawy w części dotyczącej przyjęcia wpływu braku wpłat na fundusz remontowy przez aktualnych właścicieli lokali nr (...) na możliwość skutecznego scedowania uprawnień właściciela lokalu żądania zwrotu nadwyżki środków funduszu remontowego oraz w części dotyczącej zgłoszonego przez stronę powodową zarzutu przedawnienia roszczenia pozwanej o opłaty eksploatacyjne;

III. błąd w ustaleniach faktycznych mający istotny wpływ na wydane orzeczenie, polegający na przyjęciu, że z chwilą powstania powodowej Wspólnoty mieszkaniowej pozwana dokonała rozliczenia imiennego członków wspólnoty;

IV. naruszenie przepisów postępowania – art. 233 § 1 k.p.c. mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów zgromadzonych w sprawie, polegającą na przyjęciu, że:

a) potrącenie kwoty 14.433,97 zł dokonane zostało przez pozwaną skutecznie i zasadnie;

b) strona powodowa nie wykazała, aby wysokość funduszu remontowego wskazanego przez pozwaną była inna, aniżeli ta podana ostatecznie przez pozwaną;

V. niewłaściwą ocenę dowodów, która miała istotny wpływ na wydane orzeczenie, polegającą na przyjęciu, że strona pozwana już z dniem zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną rozliczyła imiennie członków wspólnoty z opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego.

W oparciu o powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku przez zasadzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 74.871,57 zł względnie;

2. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania;

3. zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w pełnej wysokości;

Apelację od wyroku złożyła również strona pozwana zaskarżając wyrok w części dotyczącej pkt I (w zakresie odsetek) oraz pkt III zarzucając:

1. błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia poprzez uznanie, że powód dochodził zasądzenia od należności głównej odsetek ustawowych za opóźnienie a tymczasem roszczenie powoda dotyczyło odsetek ustawowych;
2. naruszenie przepisu art. 100 k.p.c. poprzez błędne wyliczenie należnych powodowi kosztów procesu.

Mając powyższe zarzuty na uwadze strona pozwana wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego orzeczenia w pkt I i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda odsetek ustawowych od dnia 5 sierpnia 2016r.;
2. zmianę zaskarżonego orzeczenia w pkt III i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za I instancję w łącznej kwocie 6.417,25 zł;
3. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego za II instancję.

#### Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja strony pozwanej została uwzględniona w zakresie, w jakim zaskarżone zostały odsetki i w części w zakresie w jakim zaskarżone zostało rozstrzygnięcie co do kosztów procesu, apelacja strony powodowej została oddalona w całości.

Należy zaznaczyć, iż Sąd jest związany zakresem zaskarżenia – mimo błędnych podstaw rozstrzygnięcia wyrok, co do kwoty 55.978,30 zł, się uprawomocnił. Sąd pierwszej instancji poczynił w sprawie ustalenia faktyczne, które poza ustaleniami dotyczącymi daty powstania Wspólnoty i stanu funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2013r. nie mają wpływu na podstawy rozstrzygnięcia.

Należy zaznaczyć, iż postanowieniem z dnia 2 marca 2017r. wydanym w sprawie (sygn. akt II Cz 107/17) Sąd Okręgowy przesądził o zdolności sądowej strony powodowej. Rozstrzygnięcie w tym zakresie nie zwalniało Sądu z rozpatrzenia zarzutów strony pozwanej skierowanych do podstaw roszczenia, należy bowiem przypomnieć, iż strona pozwana kwestionowała prawo właścicieli lokali do żądania zwrotu nadpłaty z tytułu funduszu remontowego powołując się m.in. na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015r. wydany w sprawie o sygn. akt K 60/13. Strona pozwana odwoływała się do zasad leżących u podstaw tworzenia majątku spółdzielni w tym funduszy.

Sąd pierwszej instancji powołał się na treść przepisu art. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2018.845) zasadnie wywodząc z niego obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego którym mowa w art. 6 ust 3 cyt. ustawy. Oceniając obowiązek w zakresie prowadzenia funduszu remontowego Sąd pierwszej instancji przywołał treść art. 24<sup>1</sup> ust 3 cyt. ustawy wskazując na obowiązek niezwłocznego rozliczenia właścicieli lokali z zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Przepis w powołanym przez Sąd pierwszej instancji brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 20 lipca 2017r. 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 2015r. - sygn. K 60/13, (uzasadnienie projektu Sejm RP VIII kadencji nr druku 1624, Lex). Przed zmianą przepis art. 24<sup>1</sup> cyt. ustawy nie zawierał ust 3 przewidującego, iż



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. 4<sup>1</sup> pkt 2, według stanu na dzień ustania członkostwa. W ust 5 art. 24<sup>1</sup> przewidziano obowiązek niezwłocznego rozliczenia się z właścicielami lokali zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Przepis art. 6 cyt. ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze przewidywał, iż przepisy art. 24<sup>1</sup> 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 2015r. Trybunał Konstytucyjny w cyt. wyroku z dnia 5 lutego 2015r. (sygn. akt K 60/13), m.in. uznał, iż art. 26 § 2 ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie, w jakim nie przewiduje prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Trybunał Konstytucyjny analizując charakter uprawnień spółdzielni w odniesieniu do obowiązku tworzenia funduszy wskazał na odmienności w zakresie funduszu remontowego, co do którego obowiązek tworzenia spoczywa na spółdzielni mieszkaniowej, a zobowiązanymi do wpłat na konto funduszu są członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu. Niewątpliwie na spółdzielni ciąży wynikający z treści art. 4<sup>1</sup> u.s.m. prowadzenia odrębnej ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości. Jednakże jak zaznaczył Trybunał obowiązek ewidencjonowania wpłat na fundusz remontowy w podziale na nieruchomości nie oznaczał nakazu przeznaczania zgromadzonych środków na remonty wyłącznie tej nieruchomości, której lokatorzy dokonywali wpłat. Finansowanie remontów z tego funduszu odbywało się w sposób zbliżony do zasady solidarności i współdziałania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Brak jednak możliwości rozliczenia wpłat zobowiązanych i ewentualnego zwrotu członkom w ocenie Trybunału stanowił nieproporcjonalne naruszenie prawa własności, nieuzasadnione innymi wartościami konstytucyjnymi. W szczególności dotyczył on tych członków spółdzielni, którzy występują z niej w celu utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, a nieruchomość przez nich zamieszkała nie była remontowana, mimo zgromadzenia przez nich znacznych środków w funduszu remontowym. Trybunał dostrzegł konieczność wprowadzenia odpowiednich regulacji przez ustawodawcę dotyczących zasad i sposobu rozliczania środków zgromadzonych przez byłych członków spółdzielni na funduszu remontowym. W tym kontekście Trybunał uznał przepis art. 26 § 2 prawa spółdzielczego w zakresie, w jakim nie przewiduje prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Jednocześnie 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 obowiązującym stanie prawnym brak jest bowiem unormowań, które określałyby zasady rozliczania byłych członków ze spółdzielnią. Ich wprowadzenie i określenie zasad rozliczania w zróżnicowanych stanach faktycznych należy do ustawodawcy. Wprowadzenie przepisów określających zasady rozliczania przez ustawodawcę oznacza ich działanie na przyszłość. Nie ma zatem możliwości dokonywania na ich podstawie podziału funduszu remontowego w okresie poprzedzającym ich wejście w życie.

Zmiana przepisów jak wskazano wyżej w konsekwencji powołanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego nastąpiła powołaną wyżej ustawą z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

W okolicznościach sprawy należy wskazać, iż roszczenie pozwu odnosi się do środków zgromadzonych na funduszu remontowym na dzień 31 grudnia 2013r. uchwała wspólnoty datowana jest na dzień 26 kwietnia 2014r. W ocenie Sądu Okręgowego, co do zasady zatem nie było zatem podstawy prawnej w obowiązujących ówczesnie przepisach dla dochodzonego w sprawie roszczenia. Należało bowiem przyjąć, w oparciu o rozumienie sposobu gromadzenia środków i zarządzania nimi na funduszach spółdzielni w szczególności w odniesieniu do funduszu remontowego, iż u podstaw

świadczeń pozostawały przepisy prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w chwili gromadzenia środków na funduszu remontowym i w chwili podejmowania uchwały przez właścicieli lokali. Nie można w oparciu o powyższą wykładnię Trybunału Konstytucyjnego wprost przyjąć, iż z chwilą utworzenia wspólnoty odpadła przyczyna świadczenia w rozumieniu przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c. i nast.). Świadczenie w postaci wpłat na fundusz remontowy w chwili ich dokonywania miało umocowanie w obowiązujących przepisach i stosunku jaki regulował relacje pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni oraz osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługiwało własnościowe prawo do lokalu. W braku regulacji wprost ustalającej status powyższych podmiotów w stosunku do środków zgromadzonych na funduszu remontowym stosownie do aktualnej treści art. 24<sup>1</sup> ust 3 cyt. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brak jest podstaw do uwzględnienia roszczenia.

Sąd Okręgowy ma świadomość zmiany w interpretacji podstaw prawnych w sprawach o zwrot środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Niewątpliwie jednak powołane wyżej orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015r. spowodowało, iż rozstrzygnięcia zapadające w sprawach po jego wydaniu jednolicie już wskazują na brak podstaw do uwzględniania roszczeń w tym zakresie w sprawach opartych na stanach faktycznych sprzed zmian wprowadzonych cyt. ustawą z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (por. wyrok Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 16 grudnia 2015 r. II Ca 640/15, wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 31 stycznia 2017r. III Ca 1488/16, LEX).

Nie było podstaw zatem do zasądzenia dalszej kwoty - czego domagała się strona powodowa w apelacji. Z powyższych względów również Sąd Okręgowy nie odniósł się do podniesionych zarzutów naruszenia zarówno prawa procesowego jak i prawa materialnego w odniesieniu do skuteczności cesji i skuteczności potrącenia kosztów eksploatacji.

Mając powyższe na uwadze apelacja strony powodowej podlegała oddaleniu w całości na podstawie art. 385 k.p.c.

Zasadnie strona pozwana zakwestionowała rozstrzygnięcie w przedmiocie zasądzonych odsetek ustawowych za opóźnienie. Strona powodowa domagała się jedynie odsetek ustawowych od dochodzonego roszczenia zarówno w pozwie jak również rozszerzając powództwo pismem z dnia 2 października 2017r. Pozew w sprawie został złożony w dniu 5 sierpnia 2016r. a zatem po wejściu ustawy z dnia 9 października 2015r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (DZ.U.2015.1830) wprowadzającej zmiany w przepisach art. 359 § 2 i 2<sup>1</sup> § 3-4 k.c. i art. 481 §2 i dodanych § 2<sup>1</sup>- § 2<sup>4</sup>. Rozróżnienie zatem żądania odsetek ustawowych od żądania odsetek ustawowych za opóźnienie niewątpliwie wpływa na zakres tego żądania i wysokość tak określonych odsetek. Zmiana wyroku w konsekwencji uwzględnienia w tym zakresie apelacji strony pozwanej odnosi się do zakresu żądania i uwzględnia odsetki ustawowe w rozumieniu art. 359 § 2 w k.c. (ustalone w oparciu o delegacje ustawową zawartą w § 4 art. 359 k.c. – w wysokości aktualnie zgodnej z obowiązującym obwieszczeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 stycznia 2016r. w sprawie wysokości odsetek ustawowych - M.P.2016.46). Należy zaznaczyć, iż strona pozwana apelowała jedynie w zakresie rodzaju odsetek zasądzonych wyrokiem.

W zakresie tak ograniczonym zaskarżeniem (art. 378 k.c.) apelacja została uwzględniona a wyrok zmieniony na podstawie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu przed Sądem pierwszej instancji należało orzec na podstawie art. 100 k.p.c. Ostatecznie Strona powodowa wygrała powództwo w 75 %. Strona powodowa poniosła koszty procesu w łącznej kwocie 11.595, w tym opłatę sądową od pozwu w kwocie 3.745 zł (pierwotnie 4.043 zł - w części opłata została zwrócona co do kwoty nadpłaconej – 880 zł, opłata od rozszerzonego powództwa - 582 zł), koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł (na podstawie § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz.U.2015.1804 w brzmieniu sprzed zmian wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r zmieniającym rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców

prawnych Dz.U.2016.1667 na podstawie § 2 tego ostatniego Rozporządzenia), opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz opłatę od zażalenia 633 zł – z czego zasadnie 8.696, 25 zł.

Strona pozwana poniosła koszty procesu w łącznej kwocie 7.217 zł ( w tym koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł (na podstawie § 2 pkt 6 cyt. wyżej Rozporządzenia, i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł) z czego zasadnie 1.804,25 zł.

Po wzajemnym skompensowania zasadnie poniesionych przez strony kosztów procesu zasądzona zaskarżonym postanowieniem kwota 8.221,50 zł została obniżona do kwoty 6.892 zł.

W pozostałym zakresie tj. w jakim zaskarżone apelacją zostało rozstrzygnięcie o kosztach procesu, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. obciążając obowiązkiem ich poniesienia stroną przegrywającą to postępowanie – stroną powodową. Strona powodowa w całości przegrała swoją apelację, strona pozwana wygrała swoją apelację w zasadzie w całości (oddalona została jedynie co do części zaskarżonych kosztów procesu). Zasądzona została od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwota 1.800 zł (na podstawie § 2 pkt 5 cyt. Rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym).

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

1. (...)

1 (...)

2 (...)

3 (...)

((...))

4 (...)

5 (...)

6 (...)

7 (...)

(...)

(...)

.....