

Sygn. akt **IC 989/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 września 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Masłowska

Protokolant: Marta Krawiec-Klimczak

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. M.nieruchomości przy ul. (...)we W.**

przeciwko **M. B.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. B.na rzecz strony powodowej W. M.nieruchomości przy ul. (...)we W.kwotę 1.692,54 zł (słownie: jeden tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od 23 lipca 2010 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od strony powodowej W. M.nieruchomości przy ul. (...)we W.na rzecz pozwanego M. B.kwotę 1.558,28 zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt **IC 989/13**

UZASADNIENIE

Pozwem z 18 kwietnia 2013 r. (k.3-6) strona powodowa W. M. nieruchomości przy ul. (...)we W.wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego M. B.kwoty 10.656,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 23 lipca 2010 r. do dnia zapłaty. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu swego żądania strona powodowa wskazała, że pozwany M. B.w dniu 18 grudnia 2009 r. nabył odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w nieruchomości przy ul. (...)we W.wraz z udziałem 14,34% we współwłasności części wspólnej nieruchomości i tym samym stał się członkiem powodowej w. m., zobowiązanym do partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną do wysokości przysługującego mu udziału w nieruchomości. Pierwotnie lokal nr (...)stanowił własność G.W., zaś jego najemcami byli I.i L. B. (1). W dniu 11 grudnia 2009 r., działając przez pełnomocnika w osobie pozwanego M. B., nabyli nieruchomość na preferencyjnych zasadach za kwotę 61.500 zł, stanowiącą 10% wartości ustalonej w operacie szacunkowym z 23 września 2009 r. sporządzonym na zlecenie G.W.. Następnie nabywcy dokonali darowizny nieruchomości na rzecz pozwanego. W dniu 30 kwietnia 2010 r. strona powodowa zawarła umowę o remont dachu nieruchomości, o wartości 79.883,09 zł. Na remont dachu wspólnota wyraziła zgodę w uchwale nr (...)z 28 kwietnia 2009 r. Remont dachu spowodował wzrost wartości nieruchomości, a pozwany był beneficjentem tych prac. Strona powodowa wskazała, że właściciele nieruchomości zobowiązani byli do partycypowania w kosztach prac remontowych stosownie do ich udziału w

nieruchomości. Wspólnota rozliczyła remont dachu i wezwała M. B. do uiszczenia na rachunek funduszu remontowego kwoty 10.656,60 zł, stanowiącej różnicę pomiędzy wydatkami na remont, przypadającymi na pozwanego zgodnie z udziałem w nieruchomości, tj. kwotą 11.455,24 zł (79.883,09 zł x 14,38%), a kwotą 798,64 zł, zgromadzoną na funduszu remontowym pozwanego. Pozwany odmówił zapłaty przypadającej na niego części kosztów remontu nieruchomości.

Nakazem zapłaty, wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 26 kwietnia 2013 r. (k.58), Sąd w całości uwzględnił powództwo.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k.61-64) pozwany M. B. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz kosztów postępowania. Pozwany przyznał, że 18 grudnia 2009 r. na podstawie umowy darowizny nabył własność lokalu nr (...)położonego przy ul. (...)we W.. Pozwany przyznał również, że do dnia 11 grudnia 2009 r. lokal nie był wyodrębniony i stanowił mieszkaniowy zasób G.W.. Nadto pozwany przyznał, że budynek kwalifikował się do remontu oraz że remont dachu został wykonany. Wskazał, że nie zapłacił kwoty żądanej przez stronę powodową, podniósł jednak, że w uchwale wspólnoty w sprawie zgody na remont dachu budynku postanowiono, że koszt remontu dachu zostanie pokryty ze środków w 100% zgromadzonych na funduszu remontowym przez wszystkich właścicieli W. przed przystąpieniem do prac. Niezależnie od tego pozwany podniósł, że wspólnota mieszkaniowa dysponowała na funduszu remontowym kwotą 68.080,17 zł, co wynikało z rozliczenia funduszu remontowego na dzień 31 maja 2010 r. Koszt remontu dachu zamknął się kwotą 79,883,10 zł, a więc kwota brakująca to 11.802,93 zł i jego zdaniem właśnie wskazana kwota powinna zostać rozliczona pomiędzy wszystkich współwłaścicieli. Pozwany zarzucił, że z przedstawionych wyliczeń wynika, że wspólnota dzieli kwoty z funduszu remontowego na środki finansowe G. W. i pozostałych współwłaścicieli lokali i traktuje je jak środki należące do wpłacających, nie zaś do wspólnoty. W ocenie pozwanego, sporne kwoty należne są wspólnocie mieszkaniowej i jako wpłaty na utworzony fundusz remontowy stanowią jej majątek – są współwłasnością łączną współwłaścicieli lokali i nie podlegają zwrotowi właścicielowi lokalu w przypadku jego zbycia. Nadto pozwany wskazał, że jego udział w nieruchomości wspólnej ujęty jest błędnie, ponieważ nie uwzględnia powierzchni użytkowej pomieszczeń oficyny przyległej do budynku.

W piśmie z 16 września 2013 r. (k.104-107) strona powodowa podniosła, że wspólnota zadecydowała o wykonaniu remontu dachu w budynku, nie uzależniając remontu od wcześniejszego zgromadzenia wszelkich środków potrzebnych na pokrycie jego kosztów. Zdaniem strony powodowej, pozwany musiał mieć również świadomość, że z uwagi na krótki staż właścicielski, wysokość jego wpłat nie pokryje w całości kosztów remontu dachu i odmawiając zapłaty za remont w istocie kredytyje się u innych właścicieli. Fakt, że w dniu wykonania remontu na rachunku wspólnoty pozostawała kwota 68.080,17 zł nie oznaczał, zdaniem strony powodowej, że do pokrycia przez wszystkich właścicieli pozostała kwota 11.802,93 zł. Takie pojmowanie wydatkowania środków z funduszu remontowego prowadzi do przekrzywienia dotychczasowych długoletnich właścicieli i uprzywilejowania nowych, którzy dopiero zaczęli gromadzić środki na funduszu. Wskazała ponadto, że nie dysponuje dokumentacją, która pozwoliłaby wyjaśnić wątpliwości pozwanego dotyczące wysokości jego udziału w nieruchomości wspólnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...)we W. w dniu 28 kwietnia 2009 r. podjęła uchwałę nr (...)dotyczącą wyrażenia przez współwłaścicieli zgody na remont dachu w budynku wspólnoty. Uchwalono, że koszt remontu dachu zostanie pokryty ze środków w 100% zgromadzonych na funduszu remontowym przez wszystkich właścicieli W. przed przystąpieniem do prac. Uchwała podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów, za jej podjęciem głosowali współwłaściciele dysponujący ówczesnie 53,27% głosów, tj. G. W. (50,20%) oraz C. K. (3,07%). Pozostali współwłaściciele nie oddali głosów.

Dowody:

- kopia uchwały nr (...) z 28.04.2009 r. (k. 32)

Lokal nr (...)w budynku przy ul. (...)we W.do 11 grudnia 2009 r. stanowił niewyodrębniony lokal mieszkalny wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego G. W.. Jego najemcami byli I.i L. B. (1).

Dowody:

- kopia dokumentacji związanej ze zbyciem lokalu (k.146-198)

W dniu 11 grudnia 2009 r. M. B., działając w imieniu i na rzecz swoich dziadków I. B.i L. B. (2), zawarł z G. W.w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...)stanowiącego odrębną nieruchomość, znajdującego się na III kondygnacji budynku wielolokalowego położonego we W.przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 140,67 m², wraz z udziałem stanowiącym 14,34% we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Dowody:

- kopia wypisu aktu notarialnego z 11.12.2009 r., rep. A nr (...) (k. 21-25)
- kopia pełnomocnictwa (k.164-166)

W dniu 18 grudnia 2009 r. pomiędzy M. B. oraz jego dziadkami I. B. oraz L. B. (1) została zawarta w formie aktu notarialnego umowa darowizny lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W., na podstawie której pozwany nabył prawo własności tego lokalu.

Dowody:

- kopia wypisu aktu notarialnego z 18.12.2009 r., rep. A nr (...) (k.26- 27)
- odpis z księgi wieczystej (...) (k.230-232)

W związku ze sprzedażą lokalu nr (...) sporządzony został operat szacunkowy nieruchomości z 23 września 2009 r. Wskazywał on w szczególności, że w budynku należy przeprowadzić remont dachu. Okoliczność ta została uwzględniona przy wycenie lokalu.

Dowody:

- kopia pisma G. W.z 9.02.2013 r. (k.28)
- kopia operatu szacunkowego z 23.09.2009 r. (k.167-179)

W dniu 30 kwietnia 2010 r. strona powodowa zawarła z firmą (...) Budownictwo (...) umowę, której przedmiotem było wykonanie remontu dachu w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. (...) we W.. Strony ustaliły wynagrodzenie w wysokości 79.883,09 zł brutto.

Dowody:

- kopia umowy z 30.04.2010 r. nr (...) (k.31)

Pismem z 10 czerwca 2010 r. wykonawca robót zgłosił gotowość odbioru remontu dachu w budynku przy ul. (...) we W.. Prace remontowe zostały odebrane w dniu 21 czerwca 2010 r. Strony nie zgłaszały uwag co do wykonanych prac.

Dowody:

- kopia pisma K. P. z 10.06.2010 r. (k.33)
- kopia protokołu odbioru prac z 21.06.2010 r. (k.34)

Całkowity koszty remontu dachu budynku przy ul. (...) we W., przeprowadzonego w 2010 r., wyniósł 79.883,09 zł.

Dowody:

- kopia wyciągu z kosztorysu powykonawczego z 21.06.2010 r. (k.35)
- kopia faktury VAT nr (...) z 21.06.2010 r. nr (...) (k.36)

Środki zgromadzone na funduszu remontowym Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)we W.były rozliczane osobno dla właścicieli indywidualnych lokali mieszkalnych i osobno dla G.W.. Nie wynikało to z uchwał Wspólnoty, lecz z czynności zarządcy nieruchomości (...) Sp. z o.o.Na dzień 31 grudnia 2009 r. właściciele indywidualni wpłacili kwotę 23.745,31 zł, zaś G. W.– kwotę 40.926,38 zł. Łącznie kwota zgromadzona na funduszu remontowym na dzień 31 grudnia 2009 r. wyniosła 64.671,69 zł. Ten sam sposób rozliczania środków przeznaczonych na fundusz remontowy zastosowano do rozliczenia środków wpłaconych za okres od dnia 1 kwietnia 2000 r. od dnia 31 maja 2010 r.

Dowody:

- kopia zestawienia funduszu remontowego za okres od 1.04.2001 r. do 31.12.2009 r. (k.53)
- kopia zestawienia funduszu remontowego za okres od 1.04.2000 r. do 31.05.2010 r. (k.55)

Wspólnota Mieszkaniowa dokonała rozliczenia kosztów remontu na dzień 31 maja 2010 r. w ten sposób, że całkowity koszt remontu podzieliła według udziałów w nieruchomości wspólnej, przysługujących współwłaścicielom na ten dzień, i następnie od uzyskanych w ten sposób kwot przypadających na poszczególnych właścicieli odjęła dokonane przez nich łączne wpłaty na fundusz remontowy. Strona powodowa przyjęła, że skoro pozwanemu na tę datę przysługuje udział w wysokości 14,34% w nieruchomości wspólnej, to jego udział w całkowitym koszcie remontu obejmuje kwotę 11.455,24 zł. Strona powodowa uwzględniła dokonane przez powoda bieżące wpłaty na fundusz remontowy w kwocie 798,64 zł i pomniejszyła o nie należność obciążającą powoda. Z uwagi na zbycie przez G.W.lokalu jej udział w nieruchomości wspólnej zmalał w okresie 2009/2010 do 35,86%; w związku z tym W. M.przyjęła, że G.obciążały koszty remontu w kwocie 28.646,08 zł, wobec czego dokonane przez nią wcześniej wpłaty (w kwocie 41.555,55 zł) w całości pokryły obciążające G. wydatki na rzecz wspólną. Na dzień rozliczenia stan środków na funduszu remontowym, zgromadzonych w drodze wpłacania zaliczek przez współwłaścicieli zgodnie z ich udziałami, wyniósł 68.080,17 zł.

Dowody:

- rozliczenie funduszu remontowego na 31.05.2010 r. (k.54)

Pismem z 7 lipca 2010 r. zarządca nieruchomości (...) Sp. z o.o. poinformował pozwanego M. B., że w związku z uchwałą z 28 kwietnia 2009 r. został wykonany remont dachu na kwotę 79.883,10 zł i że koszt remontu przypadający na pozwanego wynosi 11.455,247 zł, zaś kwota zapłacona przez pozwanego na fundusz remontowy wynosi 798,64 zł. Zarządca wskazał w związku z tym, że do zapłaty przez pozwanego pozostała kwota 10.656,60 zł. Strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty tej kwoty w terminie do 11 lipca 2010 r.

Dowody:

- kopia pisma z 7.07.2010 r. (k. 37)

Pismem z 19 lipca 2010 r. pozwany odmówił zapłaty kosztów wykonania remontu dachu i wskazał, że koszty te powinna ponosić G.W.. Zaznaczył, że z informacji udzielonej przez zbywcę lokalu (G. W.) nie wynikało, aby podjęte były takie zobowiązania.

Dowody:

- kopia pisma z 19.07.2010 r. z załącznikiem (k.38-39)

Strony prowadziły dalszą korespondencję, jednakże nie doszły do porozumienia w kwestii zapłaty za remont dachu.

Dowody:

- kopia pisma z 29.07.2010 r. (k.40-42)
- kopia pisma z 14.08.2010 r. (k.43-45)
- kopia pisma z 19.09.2010 r. (k.46)
- kopia pisma z 27.07.2011 r. wraz z załącznikiem (k.47-48)
- kopia pisma z 25.08.2011 r. (k.49-52)

W dniu 20 września 2010 r. W. M. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie skierowania na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego roszczeń wspólnoty przeciwko pozwanemu M. B.o zapłatę należności wynikającej z rozliczenia remontu dachu.

Dowody:

- kopia uchwały nr (...) z 20.09.2010 r. (k.56)
- kopia protokołu z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z 20.09.2010 r. (k.136)

W okresie 2009-2014 r. strona powodowa nie podjęła żadnej uchwały, dotyczącej zwrotu współwłaścicielom nadpłat na fundusz remontowy. Przed 31 maja 2010 r. nie podjęło żadnej uchwały, która przeznaczałaby określoną część funduszu remontowego zgromadzonego na dzień 31 maja 2010 r. na cele inne, niż remont dachu, w szczególności uchwały, która rezerwowałaby część funduszu remontowego na zwrot nadpłat dla właścicieli albo na inne remonty.

Dowody:

- kopie protokołów zebrań WM (k.77, k.135-139, k.226)
- kopia pisma z 12.04.2013 r. (k.68)
- projekt uchwały nr (...) z 10.04.2013 r. (k. 69)

W dniu 14 maja 2013 r. zarządca przesłał pozwanemu wyciąg z konta jego lokalu na dzień 14 maja 2013 r., w którym widniała niedopłata w kwocie 9.611,30 zł. Kwota ta dotyczyła rozliczenia za okres od momentu wykupu lokalu do dnia 19 maja 2013 r. Podane saldo dotyczyło zarówno kosztów utrzymania lokalu, jak i kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Wyciąg z konta przedstawiał bieżące należności we wskazanym okresie. Wpłaty pozwanego księgowane były na czterech subkontach analitycznych: „media” (subkonto: 204 101) - nadpłata w kwocie 113,17 zł, „części wspólne” (subkonto: 204 103) - nadpłata w kwocie 727,25 zł, „fundusz remontowy” (subkonto 204 104) - nadpłata w kwocie 204,88 zł, „pozostałe opłaty” (subkonto 204 102); niedopłata 10.656,60 zł (remont dachu). Kwota 9.611,33 zł powstała po odliczeniu nadpłat, które łącznie wyniosły 1.045,30 zł.

Dowody:

- wydruk wiadomości elektronicznej z 14.05.2013 r. wraz z załącznikiem w postaci wyciągu z konta pozwanego sporządzonego na koniec roku 2012 (k.66-67)
- zeznania M. K. (płyta k.204)

Właściciele lokali wyodrębnionych powzięli w czasie funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej wątpliwość co do rzeczywistych udziałów w częściach wspólnych nieruchomości poszczególnych współwłaścicieli. Z ich ustaleń wynikało, że istnieje możliwość, że G.W., wyodrębniając lokale, przyjmowała różne wartości powierzchni użytkowej budynku, w szczególności nie uwzględniła powierzchni przybudówki – tzw. oficyny, w której znajdują się pomieszczenia o charakterze pustostanów i która kwalifikuje się do rozbiórki. Koszty związane z utrzymaniem tej części budynku ponosiła wspólnota mieszkaniowa, ale zdaniem niektórych członków powierzchnia oficyny nie została prawidłowo uwzględniona przez G.przy ustalaniu wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej na potrzeby sprzedaży lokali (tj. została przez nią pominięta, co zdaniem niektórych współwłaścicieli doprowadziło do zawyżenia ich udziałów). Ostatecznie na zebraniu współwłaścicieli w dniu 18 marca 2013 r. zgłoszono wniosek o wyjaśnienie kwestii metrażu i stanu prawnego oficyny, zaś na zebraniu w dniu 20 maja 2014 r. podjęto uchwałę w sprawie wykonania dokumentacji projektowej na przebudowę budynku, polegającą na wyburzeniu części oficyny, przy czym koszty związane z jej sporządzeniem miała ponieść G. W.. Do chwili obecnej nie doszło do ostatecznego wyjaśnienia kwestii prawidłowości ustalenia udziałów poszczególnych współwłaścicieli; wspólnota w rozliczeniach z współwłaścicielami stosuje udziały wskazane w księdze wieczystej nieruchomości.

Dowody:

- kopia wypisu z rejestru gruntów (k.70)
- zdjęcia nieruchomości (k.71-72)
- kopia wypisu z kartoteki budynków (k.73)
- informacja o budynku (k.74)
- kopia protokołu z zebrania WM z 5.03.2010 r. (k.76, k.135)
- kopia protokołu z zebrania WM z 18.03.2013 r. (k.77)
- dokumentacja geodezyjna nieruchomości wraz z pismem G. W.z 2.09.2013 r. (k.88-100)
- kopia protokołu zebrania WM z 20.05.2014 r. (k.226-227) z uchwałą nr 5/2014 (k.228-229)
- dokumentacja dotycząca wyodrębnienia lokali (k.233-283)
- przesłuchanie M. B. w charakterze pozwanego (płyta k.222)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było tylko częściowo uzasadnione, gdyż zdaniem Sądu trafnie pozwany zarzucił, że strona powodowa powinna w pierwszej kolejności pokrywać koszty remontów ze zgromadzonych w tym celu środków na funduszu remontowym, a dopiero po ich wykorzystaniu zaktualizował się obowiązek współwłaścicieli dokonania dopłat na pokrycie wydatków związanych z nieruchomością wspólną.

Stan faktyczny w sprawie był zasadniczo niesporny, w szczególności poza sporem pozostawała treść uchwał powodowej wspólnoty, przeprowadzenie remontu i poniesienie jego kosztów oraz stan środków zgromadzonych na funduszu remontowym, jak również ustanowienie odrębnej własności lokalu i nabycie jej przez pozwanego. Jeśli chodzi o wielkość udziału pozwanego w nieruchomości wspólnej, Sąd oparł się na treści aktów notarialnych dotyczących przeniesienia własności lokalu oraz na treści księgi wieczystej nieruchomości lokalowej. Jeżeli istotnie udział ten został błędnie ustalony, pozwany powinien skorzystać z przewidzianych obowiązującymi przepisami metod skorygowania treści księgi wieczystej, tak aby odpowiadała rzeczywistym cechom oraz stanowi prawnemu nieruchomości – nie zaś kwestionować w niniejszym postępowaniu wpisy dokonane za jego wiedzą i zgodą w księdze wieczystej. Przedmiotem niniejszego postępowania nie było przeprowadzenie kontroli prawidłowości informacji

zawartych w księdze wieczystej; bezzasadne było przy tym kwestionowanie przez pozwanego treści wpisów w księdze wieczystej wyłącznie na potrzeby zmniejszenia zakresu jego odpowiedzialności w niniejszym postępowaniu, w sytuacji gdy nie zainicjował do tej pory sądowego postępowania zmierzającego bądź to do zmiany opisu nieruchomości, bądź to do zmiany wpisów dotyczących udziałów w częściach wspólnych, ujawnionych w księdze wieczystej. Ponadto w ocenie Sądu zgromadzone dowody nie dają podstaw, aby skutecznie podważyć domniemanie zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece); jakkolwiek istotnie przedstawione dokumenty nasuwają pewne wątpliwości co do tego, czy faktycznie udział pozwanego wyliczony został poprawnie, dowody zaoferowane przez pozwanego nie są jednak wystarczające, aby wykazać rzeczywistą wielkość udziału pozwanego w nieruchomości wspólnej i w sposób miarodajny zweryfikować wpisy w księdze wieczystej.

Podstawę prawną żądania strony powodowej zawierała ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (t.jedn. Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.). Zgodnie z jej art. 12 ust. 2 pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Co do samej zatem zasady współwłaściciele pozostający we wspólnocie mieszkaniowej mają obowiązek partycypowania w kosztach związanych z remontami nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów. Mają w szczególności obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1), przy czym w art. 14 pkt 1 ustawy wskazano, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się – między innymi – „wydatki na remonty i bieżącą konserwację”. Jeśli chodzi o koszty remontów – planowych lub bieżących – współwłaściciele mogą wybrać różne metody gromadzenia środków na ten cel. Jedną z typowych metod jest sukcesywne dokonywanie okresowych, zaliczkowych wpłat na pokrycie ewentualnych przyszłych wydatków na remonty, niezależnie od tego, czy w danym momencie wiadomym jest, kiedy takie wydatki nastąpią i czego będą konkretnie dotyczyły; z reguły następuje to w formie dokonywania wpłat comiesięcznych zaliczek na tzw. fundusz remontowy. Zaliczki takie uiszczane są na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy, który stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Należności z tego tytułu stają się zatem wymagalne zanim w ogóle podjęta zostanie decyzja o sfinansowaniu konkretnego remontu i zanim wspólnota poczyni na ten remont wydatki. Wysokość zaliczki powinna być uzależniona od wielkości udziału współwłaściciela w nieruchomości wspólnej. Inną metodą jest obciążenie współwłaścicieli kosztami już poniesionymi, proporcjonalnie do udziałów we współwłasności. W takiej sytuacji obowiązek zapłaty kwoty na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej powstaje dopiero z chwilą zaktualizowania się obowiązku pokrycia tych kosztów przez wspólnotę mieszkaniową (np. w związku z wystawieniem faktury za prace remontowe). Niekiedy wspólnoty finansują remonty z kredytu zaciągniętego w banku, zaś współwłaściciele partycypują w spłacie tego kredytu stosownie do wielkości swego udziału; wówczas obowiązek zapłaty kwoty przypadającej na współwłaściciela aktualizuje się stosownie do harmonogramu spłaty rat kredytowych, uzgodnionego przez wspólnotę mieszkaniową z bankiem. W każdym z tych przypadków obowiązek zapłaty ma ten sam cel (partycypacja w kosztach remontów), jednak inne są przesłanki powstania obowiązku zapłaty i w innym momencie świadczenie współwłaściciela staje się wymagalne.

W ustawie o własności lokali ustawodawca nie zawarł żadnych regulacji odnoszących się bezpośrednio do funduszu remontowego jako takiego – wspominał jedynie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej w kontekście kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przypomnieć w tym miejscu można, że Sąd Najwyższy w uchwale z 21.12.2007 r. (III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69) wskazał, że wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali. Podkreślić należy przy tym, że w skład tego majątku mogą wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, gdyż jedynym celem istnienia wspólnot mieszkaniowych jest stworzenie formy prawnej gospodarowania nieruchomościami wspólnymi w budynkach wielolokalowych. Pojawia się w związku z tym pytanie, jakie właściwie składniki majątkowe mogą wejść do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Przepisy ustawy o własności lokali dają podstawy, aby za takie składniki uznać w pierwszej kolejności uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 15) oraz pożytki i inne

dochody z nieruchomości wspólnej – ale jedynie w granicach wynikających z art. 12 ust. 2. W ocenie Sądu art. 6 zd. 2 oraz art. 15 ustawy o własności lokali pozwalają zaliczyć środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym do własnego majątku wspólnoty, odrębnego od majątków właścicieli lokali. Oznacza to, że dysponentem środków uiszczonych na rachunek tego funduszu jest wspólnota mieszkaniowa – nie zaś indywidualny współwłaściciel. Nie są to „oszczędności” współwłaściciela, czy też środki odkładane przez niego indywidualnie na poczet kosztów remontów, „przechowywane” przez wspólnotę, i przekazywane przez niego wykonawcy remontu (za pośrednictwem wspólnoty) w chwili dokonywania wydatków na konkretny remont. Właściciele lokali, podejmując uchwałę o utworzeniu funduszu remontowego, wyrażają zgodę na zaliczenie wpłat dokonywanych na poczet tego funduszu do majątku wspólnoty, jak również zobowiązują się do dokonywania cyklicznych płatności na poczet funduszu, w kwocie i terminach wynikających z podjętej przez wspólnotę uchwały. Pogląd ten nie jest sprzeczny z tezami przedstawionymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 22.04.2010 r. (V CSK 367/09, OSNC 2010/11/153), gdyż nie opiera się na mechanizmie swoistej „współwłasności przymusowej” środków z funduszu remontowego, lecz wyłącznie na założeniu, że wspólnota ma odrębny majątek, niezależny od majątku stanowiącego (współ)własność właścicieli, i przysługuje jej prawo do dysponowania tym majątkiem. Jak zresztą słusznie zauważył w tym orzeczeniu Sąd Najwyższy, prawo wspólnoty do środków z funduszu remontowego ma charakter obligacyjny, a nie praworzeczowy (pieniądze w funkcji środka płatniczego nie są bowiem rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c.).

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, że w powodowej wspólnocie mieszkaniowej utworzono fundusz remontowy, służący pokryciu kosztów remontów tak planowanych, jak i nagłych. Strony nie przedstawiły uchwały wspólnoty dotyczącej regulaminu tego funduszu, w związku z czym zdaniem Sądu dyspozycje co do wykorzystania środków z funduszu remontowego powinny znajdować oparcie w incydentalnych uchwałach podejmowanych przez wspólnotę – bądź to uprzednio (w przypadku remontów planowych), bądź to retroaktywnie (w przypadku zatwierdzenia wydatków na nagłe, nieplanowane naprawy). Wspólnota w szczególności uprawniona była do podjęcia uchwały w przedmiocie przekazania niewykorzystanej części funduszu remontowego za dany rok na poczet przyszłych wydatków w kolejnych latach (skonkretyzowanych lub nieokreślonych); mogła również podjąć decyzję o zwróceniu niewykorzystanej części funduszu remontowego współwłaścicielom. Strona powodowa złożyła do akt sprawy szereg uchwał wspólnoty – żadna z nich jednak nie dawała uzasadnionych podstaw, aby przyjmować, że na dzień 31.05.2010 r. współwłaścicielom (w szczególności – G.W.) służyło uprawnienie do żądania od wspólnoty zwrotu jakiejś części środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Żadna z uchwał nie dawała również podstaw, aby przyjąć, że pewna część środków na funduszu remontowym, zgromadzonych na dzień 31.05.2010 r., podlegała „zamrożeniu” na poczet innych wydatków, niż wydatki na remont dachu wykonany w okresie maj/czerwiec 2010 r.

Wskazać w tym miejscu należy, że słusznie strona powodowa podnosi, że współwłaściciele partycypują w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swoich udziałów w tej nieruchomości. Uszło jednak uwadze strony powodowej, że ocena tego, w jakim stopniu współwłaściciel partycypuje w tych kosztach nie może być dokonywana w oderwaniu od chwili wymagalności poszczególnych płatności oraz od przyjętej we wspólnocie metody zabezpieczenia środków na dokonywanie remontów. W rozpoznawanej sprawie współwłaściciele tworzący wspólnotę mieszkaniową podjęli decyzję o utworzeniu funduszu remontowego, na który dokonywali comiesięcznych wpłat w oparciu o podejmowane uchwały co do wysokości zaliczek na fundusz remontowy. Wysokość kwoty, jaką współwłaściciel miał uiścić na poczet funduszu remontowego, wynikała z tego, jaki przysługiwał mu udział w nieruchomości wspólnej – ale nie w chwili wydatkowania środków z funduszu, lecz w chwili wymagalności kolejnej zaliczki. W momencie, gdy zaliczka była wpłacana – zgodnie ze zobowiązaniem współwłaściciela, we właściwym terminie i we właściwej wysokości – na rzecz wspólnoty, wchodziła do jej majątku i mogła być w przyszłości przeznaczona na pokrycie kosztów remontów zgodnie z decyzjami wspólnoty, podjętymi w formie uchwał. Uchwała taka została podjęta także w przypadku spornego remontu. W dniu 28.04.2009 r. głosem większościowego współwłaściciela (G. W., której w tym czasie służył udział 50,20%) podjęto uchwałę o wykonaniu remontu dachu, wskazując wprost w § 3, że „koszt remontu dachu pokryty zostanie ze środków w 100% zgromadzonych na funduszu remontowym przez wszystkich współwłaścicieli wspólnoty przed przystąpieniem do prac”. Nie tylko zatem podjęto decyzję o remoncie, ale od razu zastrzeżono, że środki na ten cel pochodzą ze zgromadzonego już

funduszu remontowego; dokonano zatem prawidłowej dyspozycji środkami wchodzącymi do majątku wspólnoty mieszkaniowej, na cele przewidziane ustawą.

Strona powodowa nie wykazała, aby wpłaty G.W., dokonywane przed 31.05.2010 r. na fundusz remontowy, były zawyżone w stosunku do jej udziału z chwili dokonywania wpłaty – a zatem, aby G. służyło skuteczne wobec wspólnoty uprawnienie do żądania zwrotu nadpłaconych kwot (nic takiego nie wykazano zresztą również w stosunku do innych współwłaścicieli). Nie wykazała również, aby współwłaściciele podjęli jakąkolwiek uchwałę, dającą podstawy do przyjęcia, że całość lub część środków przekazanych na fundusz remontowy podlegała zwrotowi współwłaścicielom. Nie wykazała wreszcie, aby wspólnota podjęła inną uchwałę – poza uchwałą z 28.04.2009 r. (k.32) – która ze skutkiem na dzień 31.05.2010 r. decydowałaby o przeznaczeniu środków na funduszu remontowym. Skoro zatem kwota 68.080,17 zł (k.54) została zgromadzona na funduszu remontowym prawidłowo (bo zaliczki uiszczane były zgodnie z wielkością udziału współwłaścicieli w chwili wymagalności tych opłat) i została prawidłowo rozdysponowana uchwałą wspólnoty, wspólnota powinna ją spożytkować zgodnie z uchwałą z 28.04.2009 r., a zatem na pokrycie kosztów remontu dachu, wykonanego w okresie maj/czerwiec 2010 r. Dopiero zaś w razie stwierdzenia, że brak jest środków na funduszu remontowym, wystarczających na pokrycie kosztów remontu zgodnie z uchwałą z 28.04.2009 r., współwłaściciele zobowiązani byłiby do uiszczenia dalszych kwot na poczet kosztów utrzymania rzeczy wspólnej. Udział, w jakim zobligowani byłiby do dalszej partycypacji (tj. do uiszczenia dodatkowych kwot, poza zaliczkami na fundusz remontowy) wynikać w takiej sytuacji powinien z wielkości ich udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej na dzień dokonywania rozliczenia remontu.

W związku z powyższym Sąd podzielił pogląd pozwanego, że kwota dochodzona w niniejszej sprawie przez stronę powodową była zawyżona. Skoro na 31.05.2010 r. (tj. na koniec miesiąca poprzedzającego powstanie obowiązku zapłaty kosztów remontu) na funduszu remontowym zgromadzono kwotę 68.080,17 zł, a koszty remontu wyniosły ostatecznie 79.883,09 zł, wspólnota powinna przeznaczyć na pokrycie kosztów remontu całość w/w kwoty (obejmującej m.in. bieżące wpłaty pozwanego na fundusz remontowy, w kwocie łącznej 798,64 zł), a dopiero po wyczerpaniu możliwości pokrycia kosztów remontu zgodnie z uchwałą z 28.04.2009 r. mogła wystąpić do współwłaścicieli o stosunkowe uzupełnienie brakujących środków. Do pokrycia wydatków związanych z remontami brakowało kwoty 11.802,92 zł (= 79.883,09 zł – 68.080,17 zł), z czego pozwany powinien pokryć zgodnie ze swym udziałem jedynie 1.692,54 zł ($\approx 11.802,92 \text{ zł} \times 14,34\%$), w terminie wskazanym w wezwaniu z 7.07.2010 r. (k.37), a więc do 22.07.2010 r. Z powyższych względów orzeczono jak w punkcie I wyroku, zasądzając na rzecz strony powodowej od pozwanego kwotę 1.692,54 zł tytułem przypadającej na niego części wydatków związanych z przeprowadzonym remontem dachu. Dalej idące powództwo podlegało oddaleniu (punkt II wyroku).

O odsetkach orzeczono w punkcie I wyroku na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c., mając na uwadze datę spełnienia świadczenia podaną w wezwaniu do zapłaty, a więc zasądzając odsetki od dnia następnego po ostatnim dniu do spełnienia świadczenia, tj. od 23.07.2010 r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd.1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Zważywszy, że strona powodowa wygrała spór tylko w ok. 16%, ponosząc koszty procesu w łącznej kwocie 2.950 zł (w tym 533 zł – opłata sądowa od pozwu, 2.400 zł – wynagrodzenie pełnomocnika, 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa), mogła domagać się od pozwanego zwrotu kosztów w kwocie 472 zł (= $2.950 \text{ zł} \times 16\%$). Z kolei pozwany wygrał spór w 84%, ponosząc koszty w kwocie 2.417 zł (w tym 2.400 zł – wynagrodzenie pełnomocnika, 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa), a więc mógł żądać od przeciwnika procesowego zwrotu kwoty 2.030,28 zł (= $2.417 \text{ zł} \times 84\%$). Po stosunkowym rozdzieleniu do zapłaty pozostawała zatem kwota 1.558,28 zł (= $2.030,28 \text{ zł} - 472 \text{ zł}$), przysługująca pozwanemu od strony powodowej. Z tego względu Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku.