

Sygn. akt V ACa 458/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Irma Kul
Sędziowie:	SA Katarzyna Przybylska (spr.) SA Włodzimierz Gawrylczyk
Protokolant:	stażysta Joanna Trociewicz

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2012 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w C.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego we W.

z dnia 11 stycznia 2012 r. sygn. akt I C 186/11

oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy

## UZASADNIENIE

Powódka – Wspólnota Mieszkaniowa (...) w C. domagała się zasądzenia od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w C. kwoty 197.603,97 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu nadwyżki środków zgromadzonych w okresie od 1 stycznia 2003 r. do 25 lipca 2008 r. na funduszu remontowym nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), ul. (...) oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, iż powodowa wspólnota wydzieliła się z pozwanej spółdzielni w dn. 25.07.2008 r. w trybie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej w skrócie „u.s.m”). Przekazanie przez pozwaną powódce zarządu w/w nieruchomości nastąpiło w listopadzie 2008 r. Pozwana po przekazaniu zarządu rozliczyła się z lokatorami ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości tylko za okres od 25.07.2008 r.

do 31.10.2008 r. odmawiając rozliczenia się za wcześniejszy okres. Z prowadzonej przez pozwaną od 2003 r. (dla każdej nieruchomości odrębnie) ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego wynika, iż na nieruchomości powódki za okres od 1.01.2003 r. do 25.07.2008 r. powstała nadwyżka w wysokości dochodzonej pozwem. Powstała ona dlatego, że budynki znajdujące się na tej nieruchomości są stosunkowo nowe, więc nie wymagały remontów. Pozwana wzywana kilkakrotnie do dobrowolnego uregulowania należności odmawiała jej zapłaty zaprzeczając zasadności roszczenia powódki.

Pozwana domagała się oddalenia powództwa w całości kwestionując je przede wszystkim co do zasady, w drugiej kolejności również co do wysokości. Zarzuciła powódce (oprócz braku zdolności sądowej, co było przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu zawartego w postanowieniu z dn. 14 listopada 2011 r. - k.137) brak legitymacji czynnej do dochodzenia zgłoszonego roszczenia wskazując na ograniczoną zdolność prawną powódki jako ułomnej osoby prawnej, ograniczoną do praw i obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną. Wskazała również na brak podstawy prawnej do uwzględnienia roszczenia powódki, albowiem nie istnieją podstawy do przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej (z uwagi na brak winy), a także odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, gdyż zgromadzone na funduszu remontowym środki pozwana co rok wydatkowała na finansowanie remontów zgodnie z przyjętym planem remontów, co wykluczało generowanie na tym funduszu zysków. Argumentowała, że środki zaewidencjonowane na koncie nieruchomości, z której wyodrębniła się powódka, zużytkowane zostały w 2008 r. na inne nieruchomości pozwanej, w związku z czym pozwana nie jest już wzbogacona. Dodała, iż ustawowy obowiązek ewidencjonowania wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach spółdzielni istnieje dopiero od 31.07.2007 r., wcześniej fundusz miał charakter zbiorczy i nie podlegał rozliczeniu na poszczególne nieruchomości. Natomiast odtworzony przez zarząd pozwanej stan ewidencyjnych przychodów i wydatków dla każdej nieruchomości (począwszy od stycznia 2003 r.) wykorzystywany był na potrzeby własne pozwanej i nie stworzył dla powódki uprawnienia do rozliczenia się ze środków zaewidencjonowanych na koncie nieruchomości obecnie zarządzanej przez powódkę. Ponadto, że osoby zamieszkujące aktualnie we wspólnocie do 25.07.2008 r. zobowiązane były ustawowo i statutowo do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a art. 4<sup>1</sup> i art. 6 ust. 3 u.s.m. nie dawały im uprawnienia do domagania się zwrotu niewykorzystanych środków zaewidencjonowanych na funduszu remontowym.

Pozwana podniosła też, iż ustawodawca nie przewidział rozliczania się przez spółdzielnię ze wspólnotą wyodrębnioną w oparciu o przepisy art. 24<sup>1</sup> – 27 u.s.m. w sposób analogiczny jak to uczynił w przypadku podziału spółdzielni.

Wreszcie pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia, którego jednak w żaden sposób nie uzasadniła.

Sąd Okręgowy we W. wyrokiem z 11.01.2012 r. oddalił powództwo w całości i orzekł o kosztach postępowania w sprawie. Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) w C. wyodrębniła się z pozwanej spółdzielni mieszkaniowej w dn. 25 lipca 2008 r. w trybie art. 24<sup>1</sup> u.s.m. Objęła ona w zarząd nieruchomości położoną w C. przy ul. (...), ul. (...) zabudowaną wielolokalowymi budynkami mieszkalnymi wybudowanymi w okresie lat 2000-2002, które wcześniej należały do zasobów mieszkaniowych pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w C.. W momencie powstania wspólnoty nie wszystkie lokale stanowiły przedmiot odrębnych własności, kilka z nich było przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu.

Powódka w faktyczny zarząd objęła w/w nieruchomości w dn. 1 listopada 2008 r. Do tego czasu pozostawała ona w zarządzie pozwanej. Pozwana po przekazaniu zarządu rozliczyła się z lokatorami (z każdym oddzielnie) ze środków wpłaconych na fundusz remontowy za okres od września do października 2008 r.

Zarząd pozwanej spółdzielni jeszcze przed 31.07.2007 r. odtworzył i prowadził na potrzeby własne bilans wpływów i wydatków funduszu remontowego z rozbiem na każdą nieruchomość odrębnie, przy czym po stronie wpływów bilans ten obejmował ewidencyjne przychody wyliczone w oparciu o powierzchnię użytkową poszczególnych lokali i

stawkę funduszu remontowego, natomiast po stronie wydatków odzwierciedlał rzeczywiste koszty. Dla nieruchomości powódki bilans ten na koniec 2007 r., wykazywał nadwyżkę w kwocie 155.539 zł.

Pozwana spółdzielnia prowadzi remonty zasobów mieszkaniowych w oparciu o plan remontów przygotowywany corocznie przez zarząd spółdzielni i zatwierdzony przez radę nadzorczą. Remonty finansowane są ze środków funduszu remontowego spółdzielni traktowanego jako całość (rozpisany jest on jedynie na poszczególne nieruchomości). W latach 2002-2010 r. na koniec każdego roku obrachunkowego saldo tego funduszu wykazywało albo stratę albo nadwyżkę, przy czym każdorazowo nadwyżka zwiększała wpływy funduszu na kolejny rok obrachunkowy a strata odpowiednio zwiększała wydatki.

Pozwana w okresie zarządzania nieruchomością powódki przeprowadziła tylko nieznaczne remonty budynków wchodzących w skład wspólnoty. Sprowadziły się one w zasadzie do remontu balkonów. W 2008 r. pozwana w planie remontów przewidziała remont balkonów w budynku wspólnoty przy ul. (...) z pulą zarezerwowanych na ten cel środków w wysokości 35.000 zł, którego jednak nie przeprowadziła. Środki te przeznaczyła na remont innej nieruchomości z własnego zasobu.

Ustalony stan faktyczny sprawy był niesporny.

Strony wiodły spór co do jego oceny prawnej, a osią sporu była zasadność zgłoszonego roszczenia i jego podstawa prawna.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe powódki zgłoszone na okoliczność wykazania wysokości dochodzonego roszczenia, gdyż ich przeprowadzenie uznał za niecelowe z uwagi na brak podstaw do uwzględnienia powództwa co do zasady.

Sąd Okręgowy w swoich rozważaniach uznał, że zasadny okazał się zarzut braku czynnej legitymacji procesowej. W ocenie Sądu I instancji w przedmiotowej sprawie można by zgodzić się z istnieniem po stronie powodowej wspólnoty legitymacji procesowej w ujęciu formalnym – wynikałaby ona bowiem z podjętej przez większość właścicieli uchwały umocowującej zarząd wspólnoty do reprezentowania powodowej wspólnoty w przedmiotowej sprawie. Jednak brak jest podstaw do przyjęcia istnienia po jej stronie legitymacji w sensie materialnym, rozumianej jako posiadanie własnego prawa podmiotowego (uprawnienia materialnoprawnego) wynikającego albo z przepisów prawa albo z ustawy, którego realizacji mogłaby skutecznie domagać się od pozwanej spółdzielni. W najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (patrz dla przykładu uchwała składu 7 sędziów SN z dn. 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07 opubl. OSNC 2008 nr 7-8, poz. 69, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r. I CSK 118/08 opubl. LEX nr 658169) przyjął on, że wspólnota mieszkaniowa działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku, jednak zdolność ta jest ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. Oznacza to, iż wspólnota może nabywać do własnego majątku wyłącznie uprawnienia związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, a więc te wynikające z podejmowanych przez nią czynności prawnych i faktycznych z zakresu zwykłego zarządu nieruchomością wspólną lub nabyte za zgodą właścicieli w ramach czynności przekraczających zwykły zarząd. A contrario, wspólnota mieszkaniowa jako ułomna osoba prawna nie może skutecznie nabywać praw (analogicznie obowiązków), które nie są związane z administrowaniem nieruchomością wspólną. Uprawnienia te nadal przysługują właścicielom lokali (jako współuprawnionym) w udziałach jakie przysługują im w stosunku do nieruchomości wspólnej. W przedmiotowej sprawie powodowa wspólnota mieszkaniowa dochodzi zwrotu niewykorzystanych środków funduszu remontowego przypisanego do zarządzanej obecnie przez nią nieruchomości za okres sprzed powstania wspólnoty, tj. od 1 stycznia 2003 r. do 25 lipca 2008 r. Środki te pochodziły z wpłat dokonywanych przez poszczególnych właścicieli lokali i innych lokatorów (którym nie przysługiwała własność lokali) i były one dokonywane w czasie, gdy powodowa wspólnota jeszcze nie istniała. Źródłem dochodzonego w sprawie roszczenia jest bezpodstawne wzbogacenie pozwanej wynikające z odmowy rozliczenia się z w/w wpłat. Osoby, które dokonywały wpłat na w/w fundusz remontowy i którym pozwana odmówiła rozliczenia się z nadwyżki, nie przeniosły na powódkę roszczeń o zwrot wzbogacenia. Nie mogą one przysługiwać powodowej wspólnotie w zakresie jej własnej zdolności prawnej (tej ograniczonej), bowiem nie mają

one żadnego związku z zarządzaniem wspólną nieruchomością, które przecież powódka formalnie rozpoczęła w dn. 25.07.2008 r. a faktycznie dopiero w dn. 1.11.2008r. Z tych właśnie przyczyn uzasadniony jest zarzut braku po jej stronie legitymacji procesowej, który skutkować musi oddaleniem powództwa.

W ocenie Sądu I instancji nawet gdyby przyjąć posiadanie przez powodową wspólnotę legitymacji czynnej – to oddalenie powództwa uzasadnione jest również brakiem podstawy prawnej do jego uwzględnienia. Nie sposób bowiem odpowiedzialności pozwanej poszukiwać w przepisach o niewykonaniu zobowiązania, gdyż takowe nie wynikało ani z umowy ani też z mocy ustawy. Sąd I instancji podkreślił, że przepisy u.s.m. nie przewidują obowiązku rozliczenia się przez spółdzielnię mieszkaniową ze wspólnotą mieszkaniową powstałą w trybie art. 24<sup>1</sup> u.s.m, w tym również ze środków funduszu remontowego zapisanych na koncie nieruchomości, na bazie której się ona wyodrębniła – tak jak ustawodawca przewidział to i unormował w przypadku podziału spółdzielni. W związku z czym z ustawy tej nie wynikają dla powódki żadne uprawnienia z tego tytułu względem pozwanej spółdzielni.

Nie ujawnił się również czyn niedozwolony, gdyż działaniom pozwanej w kwestii odmowy rozliczenia się ze środków funduszu remontowego nie sposób przypisać zawinionej bezprawności, nie były to bowiem ani działania sprzeczne z przepisami prawa ani też z zasadami współżycia społecznego. Jeśli natomiast chodzi o odpowiedzialność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia to Sąd Okręgowy wskazał, że rację ma pozwana podnosząc, iż świadczenia na rzecz funduszu remontowego pozwanej spółdzielni wpłacane przez właścicieli lokali i innych lokatorów zamieszkujących obecnie w nieruchomości zarządzanej przez powódkę w okresie przed datą powstania wspólnoty mieszkaniowej, były świadczeniami należnymi i spełnianymi w celu realizacji ustawowego i statutowego obowiązku członków (i – nie członków) spółdzielni uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (art. 4 u.s.m.). Pozwana miała pełne prawo nimi dysponować i przeznaczyć na remonty innych budynków, gdyż do 31 lipca 2007 r. fundusz ten był funduszem zbiorczym, z którego spółdzielnia działając na zasadzie solidaryzmu mogła przeznaczać środki na remont innych nieruchomości. Spółdzielnia jako korporacja osób oparta jest na zasadzie własności grupowej, a jej cechą jest właśnie solidaryzm w zakresie uzyskiwanych dochodów jak też w pokrywaniu wydatków. W ocenie Sądu I instancji słusznie podnosi pozwana, iż nie jest już wzbogacona o środki pochodzące z wpłat na fundusz remontowy dokonane przez członków powodowej wspólnoty przed jej powstaniem, gdyż je wydatkowała na cele statutowe realizując przyjęte plany remontowe. Jak wynika z przedłożonego przez Prezesa pozwanej spółdzielni wykazu rozliczenia wpływów i wydatków tego funduszu, salda na koniec roku obrachunkowego w latach 2003 r.-2004 r. i 2006 r. – 2008 r. zamykały się stratami.

W ocenie Sądu Okręgowego nie można też pogodzić się z twierdzeniem powódki, iż w związku z tym, że budynki na nieruchomości powódki nie były remontowane z wniesionych przez członków obecnej wspólnoty zaliczek na fundusz remontowy (bo tego nie wymagały z uwagi na dobry stan techniczny), to odpadł cel ich świadczenia, zatem pozwana powinna je zwrócić jako nienależne świadczenie. Do 31 lipca 2007 r. fundusz remontowy był funduszem zbiorczym spółdzielni i służył pokrywaniu wydatków związanych z realizacją przyjętego planu remontów zasobów mieszkaniowych spółdzielni jako całości. Środkami pochodzącymi z wpłat lokatorów jednej nieruchomości można było finansować remont innej. Środki te nie były przypisane do konkretnej nieruchomości. Obecnie jest podobnie, a różnica polega tylko na tym, że spółdzielnia ma obowiązek ewidencjonowania wpływów i wydatków związanych z funduszem remontowym dla każdej nieruchomości odrębnie, a nie na jednym zbiorczym. Nie oznacza to, iż nie można środkami zaewidencjonowanymi na koncie jednej nieruchomości finansować remontów innej nieruchomości wchodzącej w skład zasobu spółdzielni. Celem wprowadzonej zmiany było powiązanie wpływów funduszu remontowego nieruchomości z jego wydatkami i ich zrównoważenie w dłuższym okresie czasu w odniesieniu do danej nieruchomości. Żaden jednak przepis nie zakazuje spółdzielni wykorzystywania środków zaewidencjonowanych na koncie jednej nieruchomości na remont innej. Zdaniem Sądu I instancji oznacza to, iż pozwana wydatkując w 2008 r. środki zaewidencjonowane na koncie nieruchomości obecnie zarządzanej przez powódkę na sfinansowanie remontu innej nieruchomości, czyniła to legalnie będąc do tego w pełni umocowana, w związku z czym nie można twierdzić, iż zamierzony cel świadczenia tych składek przez członków wspólnoty nie został osiągnięty (świadczenie nienależne).

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc. Na koszty pozwanej złożyło się wynagrodzenie jej fachowego pełnomocnika z wyboru według norm przepisanych obliczone zgodnie z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła powódka zaskarżając wyrok w całości zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 6 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie przez Sąd I instancji iż powódce nie przysługuje w niniejszej sprawie legitymacja procesowa czynna,
2. naruszenie art. 405 k.c. poprzez bezzasadne przyjęcie przez Sąd I instancji, iż pozwana nie jest bezpodstawnie wzbogacona kosztem powódki,
3. naruszenie prawa materialnego tj. art. 111 prawa spółdzielczego w zw. z art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie przez Sąd I instancji, iż pozwana nie ma żadnego obowiązku rozliczenia się z pozwaną ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych nieruchomości zarządzanych obecnie przez pozwaną,
4. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej i niezgodnej z zasadami logiki oceny dowodów oraz brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, co skutkowało bezzasadnym oddaleniem roszczeń powódki.

Wskazując na powyższe zarzuty wносиła o:

1. zmianę zaskarżonego orzeczenia w punkcie I i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 197.603,97 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty
2. zmianę zaskarżonego orzeczenia w pkt. II i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje wg norm prawem przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Względnie o uchylenie wyroku Sądu I instancji w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

Ponadto, z ostrożności procesowej wniósł o skierowanie pytania prawnego do Sądu Najwyższego: „Czy z uwagi na brak w polskim prawie wyraźnej regulacji dotyczącej kwestii rozliczeń praw majątkowych między wspólnotą mieszkaniową a spółdzielnią, powstałą z mocy art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i istniejącą w związku z tym luką prawną występującą możliwe jest zastosowanie w przedmiotowej kwestii analogii legis. Podstawą jest w tym wypadku przepis art. 111 prawa spółdzielczego określający zasady podziału spółdzielni: „wskutek podziału spółdzielni na powstającą spółdzielnię przechodzą z chwilą jej zarejestrowania wynikające z planu podziału składniki majątkowe oraz prawa i zobowiązania”. Z uwagi na podobieństwo między podziałem spółdzielni, a wyodrębnieniem ze spółdzielni wspólnoty mieszkaniowej – do której mają zastosowanie przepisy dotyczące osób prawnych- zastosowanie analogii jest zasadne. Poparciu tej tezy służy niemal identyczny cel regulacji. Obowiązek prowadzenia ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego określony w art. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dodatkowo wzmacnia prezentowane stanowisko, zgodnie z którym wolą ustawodawcy jest zapewnienie możliwości wzajemnego rozliczenia się stron w wypadku wydzielenia się wspólnoty mieszkaniowej ze spółdzielni. Ponadto, majątek spółdzielni, w skład którego wchodzi środki zebrane w ramach funduszu remontowego – zgodnie z art. 3 prawa spółdzielczego – jest prywatną własnością jego członków”.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela w pełni ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne. Podziela również stanowisko Sądu I instancji co do tego, że spór pomiędzy stronami ograniczał się do zasadności zgłoszonego roszczenia oraz jego podstawy prawnej.

Wbrew twierdzeniom Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny stał na stanowisku, że powódce – Wspólnocie Mieszkaniowej – przysługuje w niniejszej sprawie legitymacja czynna i tym samym uznaje pierwszy z zarzutów apelacji za uzasadniony. Powódka domagała się w niniejszym procesie zwrotu środków zgromadzonych na funduszu remontowym dla nieruchomości objętych Wspólnotą Mieszkaniową (...) za okres od 1.01.2003 r. do 25.07.2008 r. Zgodnie z treścią art. 6 uwl wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania. W związku z istniejącymi kontrowersjami co do sytuacji prawnej, a konkretnie podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów podjął uchwałę, której nadał moc zasady prawnej z 21.12.207 r. III CZP 65/07 (OSN 7-8/08 poz. 69), iż wspólnota mieszkaniowa, działając, w ramach jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku.

W uzasadnieniu wskazał m.in., że w ustawie o własności lokali znajduje się szereg przepisów, w których mowa o zarządzaniu nieruchomością wspólną, a nadto przepis regulujący odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Uregulowania te pozwalają na sformułowanie wniosku, że wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem, gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem stosunków cywilnoprawnych co oznacza, że może posiadać majątek odrębny od majątków współwłaścicieli lokali. W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, gdyż z przepisów ustawy o własności lokali wynika ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Przepisy tej ustawy pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej, mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną, a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli.

Mając na uwadze cele jakie ma realizować wspólnota mieszkaniowa - gospodarowanie, zarządzanie nieruchomością wspólną – w ocenie Sądu Apelacyjnego dochodzenie wierzytelności z tytułu zgromadzonych środków na fundusz remontowy mieści się w przyznanej jej zdolności prawnej.

Nie można natomiast zgodzić się z pozostałymi zarzutami zawartymi w apelacji powódki.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa wyodrębniła się z pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej 25.07.2008r. w trybie art. 24<sup>1</sup> usm. Prawidłowo Sąd Okręgowy przyjął, że świadczenia na rzecz funduszu remontowego pozwanej spółdzielni wpłacane przez właścicieli lokali i innych lokatorów zamieszkujących obecnie w nieruchomości zarządzanej przez powódkę w okresie przed datą powstania wspólnoty mieszkaniowej, były świadczeniami należnymi i spełnianymi w celu realizacji ustawowego i statutowego obowiązku członków (i nie – członków) spółdzielni, uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (art. 4 u.s.m.). Rację ma też pozwana podnosząc, iż miała pełne prawo nimi dysponować i przeznaczyć na remonty innych budynków, gdyż do 31 lipca 2007 r. (a więc gdy nie istniał jeszcze ustawowy obowiązek prowadzenia odrębnej ewidencji funduszu remontowego dla każdej nieruchomości) fundusz ten był funduszem zbiorczym, z którego spółdzielnia działając na zasadzie solidaryzmu mogła przeznaczyć środki na remont innych nieruchomości. Spółdzielnie mieszkaniowe rozliczają działalność bezwynikowo. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z 28.06.07 r. IV CSK 78/07 przepis art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy wyników całej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowych i nie może być interpretowany jako dotyczący wyłącznie kosztów i przychodów spółdzielni określonych w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 2 i 4, a więc związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części stanowiącej mienie członków albo innych osób, którym przysługują prawa do lokali,

eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz z zobowiązaniami spółdzielni z innych tytułów choćby art. 4 ust. 5 i art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozważany przepis nie może być ponadto interpretowany w sposób oderwany od ogólnych reguł Prawa Spółdzielczego określających sposób pokrywania strat przez spółdzielnię mieszkaniową, które zgodnie z regułami powinien określać statut spółdzielni.

Zatem w brzmieniu art. 6 usm do jego zmiany obowiązującej do 31.07.2007 r. spółdzielnia nie miała obowiązku ewidencjonowania kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz przychodów z opłat z rozbiorem na poszczególne nieruchomości. Nawet jeżeli w przypadku pozwanej spółdzielni ewidencja taka dobrowolnie była prowadzona to z tego faktu nie wynikał żaden obowiązek indywidualnego rozliczania się z członkami spółdzielni oraz innymi osobami, którym przysługiwało prawo do lokali. Słusznie podkreślił Sąd I instancji, że z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że wszystkie środki zgromadzone na funduszu remontowym w latach 2003-2004 i 2006-2008 zamykały się stratami i wydatkowane były na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z przyjętym planem i nie jest z tego tytułu wzbogacona. Z dniem 31.07.2007 r. nastąpiła zmiana art. 6 usm o tyle, że przewiduje on ewidencjonowanie kosztów eksploatacji i utrzymanie danej nieruchomości oraz przychodów z opłat. Jednakże żaden przepis nie zakazuje spółdzielni wykorzystania środków zaewidencjonowanych na koncie jednej nieruchomości na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji innej nieruchomości. Tym bardziej, że przepis art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 2, 3, 4, uwl w dalszym ciągu nakłada na członków spółdzielni oraz inne osoby, którym przysługują prawa do lokali obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a zatem nie tylko utrzymanie nieruchomości, w której posiadają lokale. Jest to obowiązek obciążający członków spółdzielni oraz osoby, którym przysługuje prawo do lokalu w zakresie szerszym niż utrzymanie i eksploatacja nieruchomości do której posiadają prawo i wynika z konieczności utrzymania i poniesienia kosztów eksploatacji całej infrastruktury spółdzielni stanowiącej jej mienie np. ciągów jezdnych, pieszych, placów zabaw, śmietników, parkingów, oświetlenia itp. Zatem nie można przyjąć, że nowelizacja art. 6 usm spowodowała „związanie” środków uiszczanych na utrzymanie i eksploatację jednej nieruchomości tylko i wyłącznie z daną nieruchomością, gdyż doprowadziłoby to do pozbawienia środków na utrzymanie i remonty infrastruktury spółdzielni, która jest eksploatowana przez wszystkich członków i osoby, którym przysługują prawa do lokali.

Sąd Apelacyjny nie podzielił również stanowiska skarżącej co do naruszenia art. 111 pr. spółdzielczego w zw. z art. 24<sup>1</sup> usm poprzez jego niezastosowanie.

Art. 111 pr. spółdzielczego ma szerszy zakres regulacji niż art. 24<sup>1</sup> usm. Stanowi on o podziale spółdzielni wynikającym z planu podziału składników majątkowych, praw i zobowiązań oraz odpowiedzialności za zobowiązania powstałe przed podziałem. Art. 24<sup>1</sup> usm daje jedynie możliwość wyodrębnienia się wspólnoty mieszkaniowej w obrębie nieruchomości do której będą miały zastosowanie przepisy uwl. Nie jest dokonywany plan podziału składników majątkowych, wspólnota mieszkaniowa nie przejmuje żadnych zobowiązań spółdzielni.

Mając powyższe na uwadze apelacja powódki jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu na mocy art. 385 kpc.