

## UZASADNIENIE

do wyroku z dnia 22 maja 2018 roku

W pozwie z dnia 4 listopada 2016 roku wniesionym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. powód domagał się uznania, że wypowiedzenie przez spółdzielnię wysokości opłat eksploatacyjnych jest niezasadne.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul (...) w W.. Zarząd spółdzielni pismem z dnia 19.10.2016 roku zawiadomił powoda o zmianie opłat za lokal ze skutkiem od 1.11.2016 roku. Przedmiotem zmiany była znaczna podwyżka opłat na fundusz remontowy, z 1,33 zł za m<sup>2</sup> na 3 zł za m<sup>2</sup>. W ocenie powoda działania pozwanej w sprawie zmiany wysokości opłat są nieuzasadnione i naruszają przepisy prawa. Powód wskazał na brak uzasadnienia na piśmie zmiany opłat, przeznaczenie środków z funduszu remontowego na cele działalności bieżącej oraz brak odrębnej dla każdej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków z funduszu remontowego.

/ pozew k. 1-2 /

Pozwana spółdzielnia w odpowiedzi na pozew z dnia 28 czerwca 2017 roku wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że jak wynika z informacji o zmianie wysokości opłat podwyżce uległa jedynie stawka na fundusz remontowy zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 06.07.2016 roku. Uchwała ta została podjęta zgodnie z postanowieniami statutu. Wobec tego w ocenie spółdzielni wskazanie w treści zawiadomienia tej uchwały wypełnia obowiązek z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uchwały są dostępne w biurze zarządu dla każdego członka spółdzielni, który może otrzymać ich kopie. Pozwana podniosła, że jak wynika z uzasadnienia tej uchwały zmiana wysokości stawki na fundusz remontowy wynika z potrzeby przeprowadzenia niezbędnych remontów w celu utrzymania budynków spółdzielni w należyтым stanie technicznym. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat zostało wrzucone do skrzynki pocztowej powoda. Pozwana wskazała także, że potrzeba prac remontowych elewacji budynków wynikała z decyzji PINB z dnia 17.03.2015 roku nakazującej wykonanie tych prac. Kwestia ta była znana powodowi ponieważ była przedmiotem obrad Walnych Zgromadzeń w dniach 31.03.2016r i 30.06.2016r. Mieszkańcom były też przekazywane dodatkowe pisma wyjaśniające.

/ odpowiedź na pozew k. 17-19 /

W piśmie z dnia 5 sierpnia 2017 roku powód wskazał, że nie kwestionuje terminu zawiadomienia go o zmianie opłat. Podtrzymał zarzut naruszenia art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez brak uzasadnienia zmiany opłaty. Podtrzymał także zarzut naruszenia przez zarząd art. 4 ust. 6 ww. ustawy o przeznaczeniu opłat wyłącznie na fundusz remontowy. Ponadto powód podniósł, że remont budynku powoda dotyczy jedynie ścian, bez docieplenia dachu, czym pozbawił powoda ocieplenia mieszkania w takim samym stopniu jak innych mieszkań. Zdaniem powoda dyskwalifikuje to zasadność jednakowej podwyżki dla wszystkich mieszkańców, ponieważ w różny sposób będą oni korzystać z przeprowadzonego remontu.

/ pismo k. 60-61 /

Pozwana w piśmie z dnia 19 grudnia 2017 roku podtrzymała dotychczasowe stanowisko. Zaprzeczyła także, aby środki z funduszu remontowego były wydatkowane na finansowanie bieżącej działalności spółdzielni. Wskazała także, że dokonuje ewidencji wpływów i wydatków z funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, czego dowodzi plan funduszu remontowego na rok 2017. Zaznaczyła także, że ustawa nie obliuguje spółdzielni do tworzenia odrębnych funduszy remontowych dla każdej nieruchomości.

/ pismo k. 68-69 /

W dalszym toku strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowi przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu nr (...) budynku przy ul. (...) w W., znajdującego się w zasobach pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

/ bezsporne /

Pismem z dnia 28 lipca 2016 roku powód został poinformowany o wysokości miesięcznych opłat od dnia 1 listopada 2016 roku, w tym o opłacie na fundusz remontowy w wysokości 3 zł za m<sup>2</sup>. W piśmie powołano się na uchwałę Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 6 lipca 2016 roku odnośnie zmiany stawki na fundusz remontowy. Pismo zostało doręczone powodowi, czego powód nie kwestionował.

/ bezsporne, informacja k. 53 /

Następnie pismem z dnia 19 października 2016 roku powód został ponownie poinformowany, że zgodnie z zawiadomieniem z dnia 28 lipca 2016 roku z dniem 1 listopada 2016 roku zmianie ulega stawka opłata na fundusz remontowy z 1,33 zł za m<sup>2</sup> na 3,00 zł za m<sup>2</sup>. W piśmie wskazano, że nowe opłaty zostały wprowadzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 6 lipca 2016 roku i uchwały nr 25/2016 z dnia 12 października 2016 r.

/ informacja k. 3 /

Uchwałą nr 11/2016 z dnia 6 lipca 2016 roku Rada Nadzorcza spółdzielni uchwaliła zmianę miesięcznej stawki opłaty na fundusz remontowy. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że zmiana wynika z potrzeby przeprowadzenia niezbędnych remontów w celu utrzymania budynków spółdzielni w należyтым stanie technicznym, a wysokość obowiązującej opłaty nie zapewnia spółdzielni odpowiedniego poziomu środków na realizację tego celu.

/ uchwała k. 23 /

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. celem działalności spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych domach lub osiedlach. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie. Zgodnie z § 10 statutu członek spółdzielni jest obowiązany uczestniczyć w wydatkach związanych utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie ze statutem spółdzielni. Do zakresu działania Rady Nadzorczej spółdzielni należy m.in. uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki finansowej spółdzielni, w tym zasad gospodarowania funduszami, uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków, uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale ( § 52 pkt. 12, 13 i 15 statutu )

W myśl § 62 pkt. 4 statutu fundusz spółdzielni stanowi fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powstający z wpłat ponoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali i osób nie będących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

/ statut spółdzielni k. 25-52 /

Decyzją nr (...) z dnia 17 marca 2015 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w W. przez docieplenie elewacji budynku, w terminie 12 miesięcy od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna. Niewykonanie tej decyzji wiązałoby się z karami finansowymi dla spółdzielni.

/ decyzja k. 54-55, zeznania wiceprezesa spółdzielni k- 89-91 /

Na konieczne remonty elewacji i docieplenie budynków spółdzielni musiała pozyskać znaczne środki finansowe. Plan prac remontowych na 2016 roku zakładał wydatki na remonty wszystkich 3 budynków spółdzielni łącznie w wysokości 174 000 zł ( na budynek przy ul. (...) - 53 000 zł ). Pismem z dnia 22.06.2016 roku spółdzielnia poinformowała mieszkańców o problemie związanym z dociepleniem budynków oraz propozycjach finansowania remontów. Pisma były doręczane do skrzynek lub rozwieszane na klatkach schodowych. Kwestia finansowania nakazanego przez PINB remontu była przedmiotem szerokich konsultacji wśród członków spółdzielni. Odbyły się w tej sprawie trzy walne zgromadzenia, na przynajmniej dwóch był obecny również powód. Prace musiały być wykonane ponieważ spółdzielnia była do tego zobowiązana decyzją PINB i wskazanym w niej terminem.

/ protokół posiedzenia zarządu wraz z planem prac remontowych w 2016 r. k. 70, 70 verte oraz pismo k. 56, zeznania świadka W. K. k. 89, zeznania wiceprezesa zarządu spółdzielni (...) k. 90 /

Plan gospodarczo finansowy na 2017 rok zatwierdzony uchwałą nr 29/2016 z dnia 28 grudnia 2016 roku zakładał, że w związku z nałożoną karą 50 000 zł przez PINB priorytetem jest docieplenie ścian, dachu i stropu nad garażem w budynku przy ul. (...). Koszty remontów zaplanowanych na 2017 rok wynosiły 4 687 000 zł.

/ uchwała k-71, plan gospodarczo-finansowy k. 72-73, plan funduszu remontowego k-74 /

Prace remontowe związane z dociepleniem w budynkach spółdzielni zostały niemal w całości wykonane. Spółdzielnia uzyskała premię termo modernizacyjną w wysokości 8% inwestycji.

/ zeznania wiceprezesa zarządu spółdzielni (...) k. 90 /

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dokumenty załączone przez pozwaną oraz informację z dnia 19.10.2016 r. dołączoną do pozwu. Wszystkie dokumenty złożone przez stronę pozwaną zostały poświadczane za zgodność przez występującego w sprawie pełnomocnika, a ich autentyczność i wiarygodność nie budziła żadnych wątpliwości sądu. Ustalając stan faktyczny sąd oparł się także na zeznaniach świadka i przesłuchanego w charakterze pozwanego wiceprezesa zarządu spółdzielni. Sąd dał wiarę ich zeznaniom w całości gdyż były spójne, logiczne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie. Należy także wskazać, że sąd ograniczył dowód z przesłuchania stron do przesłuchania strony pozwanej ponieważ powód wezwany na rozprawę w dniu 11 maja 2018 roku do osobistego stawienia celem przesłuchania nie stawiał się i nie usprawiedliwił swojej nieobecności. Sąd oddalił wnioski dowodowe powoda zawarte punkcie 1, 3 i 4 pisma z dnia 12 lutego 2017 roku dochodząc do przekonania, że nie będą one miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a pozostały materiał dowodowy jest wystarczający do wydania orzeczenia.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie

W niniejszej poza sporem pozostawało, że powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...). Bezsporne było również to, że z tytułu posiadanego spółdzielczego własnościowego prawa do w/w lokalu jest on zobligowany jest do uiszczania na rzecz pozwanej m.in. opłat na fundusz remontowy oraz to, że od dnia 1.11.2016 r.. pozwana Spółdzielnia zmieniała wysokość opłat obciążających powoda z tego tytułu. Powód nie kwestionował ani terminu ani faktu doręczenia mu informacji o zmianie opłat z dnia 28 lipca 2016 roku.

Żądanie pozwu powód opiera o przepis art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2018.845; dalej: u.s.m.).

Zgodnie z jego brzmieniem członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową

ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni. Zatem to spółdzielnia powinna udowodnić, że utrzymanie nieruchomości wygenerowało tak wysokie koszty, że nie była w stanie pokryć ich pobieranymi opłatami.

Należy przy tym wskazać, że w myśl przepisu art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> u.s.m. członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Natomiast, stosownie do treści art. 4 ust. 7 u.s.m. o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Jednakże, w myśl ust. 7<sup>1</sup> art. 4 u.s.m. w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Jak wynika z materiału dowodowego zebranego w sprawie pozwana spółdzielnia pismem z dnia 28 lipca 2016 roku zawiadomiła powoda o zmianie wysokości opłat na fundusz remontowy ze skutkiem od 1.11.2016 roku. W treści pisma powołała się na zapadłą w tym przedmiocie uchwałę Rady Nadzorczej spółdzielni nr (...) z dnia 6 lipca 2016 roku. Następnie ponownie pismem z dnia 19 października 2016 roku poinformowała o zmianie opłat wskazując ww. uchwałę i uchwałę nr 25/2016. Zmiana wysokości opłat na fundusz remontowy wynikała z konieczności wykonania prac remontowych elewacji – docieplenia budynków znajdujących się w zasobach spółdzielni. Konieczność ta związana była z wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 17 marca 2017 roku nakazującą spółdzielni docieplenie budynków w terminie 12 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna. Niewykonanie tej decyzji skutkowało nałożeniem na spółdzielnię kar finansowych. Kwestia zabezpieczenia środków na remont była szeroko i dokładnie omawiana na walnych zgromadzeniach spółdzielni, na których był również obecny powód. Właścicielom lokali były przekazywane informacje o podjętych decyzjach ( pismo z 22.06.2016 r. k. 56 ), a uchwały Rady Nadzorczej w tym przedmiocie były dostępne na stronie internetowej spółdzielni. Sąd podziela argumentację strony pozwanej, że ustawa nie precyzuje jak ma wyglądać uzasadnienie podwyżki, wobec tego za dopuszczalne należy uznać odwołanie się w tym zakresie w treści pisma do uchwały spółdzielni. Należy przy tym wskazać, że w uzasadnieniu uchwały wskazano, że zmiana opłaty wynika z potrzeby przeprowadzenia niezbędnych remontów w celu utrzymania budynków spółdzielni w należytym stanie technicznym, a wysokość obowiązującej opłaty nie zapewnia spółdzielni odpowiedniego poziomu środków na realizację tego celu. Należy także wskazać, że powód w niniejszym postępowaniu nie kwestionował ważności ww. uchwał Rady Nadzorczej.

Nawet jednak gdyby uznać, że w niniejszej sprawie odwołanie się do jedynie do uchwały Rady Nadzorczej w treści zawiadomienia o zmianie opłat było niewystarczające, to nie powoduje to nieważności zmiany. W ocenie sądu spółdzielnia wykazała w niniejszym postępowaniu, że podwyżka opłat na fundusz remontowy wynikała z konieczności pokrycia wysokich wydatków na prace remontowe. Plan prac remontowych z funduszu remontowego S. (...) w 2016 roku zakładał wydanie na ten cel tylko 174 000 zł, natomiast już w planie finansowym na rok 2017 przewidziano wykonanie docieplenia we wszystkich 3 budynkach spółdzielni m.in. również w budynku powoda, a koszty remontów zaplanowanych na ten rok wynosiły już aż 4 687 000 zł .

Należy także zaznaczyć, że zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek prowadzenia odrębnych dla poszczególnych nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach jednego funduszu remontowego albo może utworzyć odrębne fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 6 ust. 3 ustawy spółdzielnia tworzy fundusz na remonty

zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Natomiast w myśl art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 ustawy zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3, ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Ww. przepisy nie narzucają więc spółdzielni mieszkaniowej formuły statutowej zorganizowania obligatoryjnego funduszu remontowego, nakazują jedynie jego prowadzenie (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 15 marca 2013 r., I ACa 1028/2012, Lex nr 1306050).

Postępowanie dowodowe nie wykazało także, żeby pozwana spółdzielnia przyjęła do planu gospodarczo-finansowego niemające uzasadnienia dane dotyczące wysokości kosztów funduszu remontowego. Ponadto wskazać należy, że środki z opłat pobieranych przez spółdzielnię na fundusz remontowy muszą pozostawać w dyspozycji spółdzielni w czasie, w którym przewiduje się potrzebę dokonania wydatków. Z tych też względów ocena zasadności dokonanej przez spółdzielnię podwyżki opłat może się opierać jedynie na ocenie racjonalności prognozy finansowej i wysokości planowanych wydatków w tym czasie. Dopiero po uzyskaniu wpływów i dokonaniu wydatków będzie możliwe dokonanie korekty wynikającej ze stanu już zaistniałego, poprzez odpowiednie zwiększenie lub zmniejszenie pobieranych kwot.

Nie ma także – zdaniem sądu – podstaw do uwzględnienia zarzutu powoda, że nie korzysta on z remontu w takim samym zakresie jak lokatorzy niższych kondygnacji. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 2. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zasada ta wynika także z § 10 statutu pozwanej spółdzielni. Obowiązek utrzymania części wspólnych dotyczy więc ponoszenia tych kosztów przez wszystkich członków spółdzielni, niezależnie od tego w jakim zakresie korzystają oni z przeprowadzonych prac. Nie ma żadnych ustawowych ani statutowych podstaw, aby spółdzielnia różnicowała wysokość ponoszonych przez jej członków opłat w zależności od tego w jakim zakresie poszczególne osoby „skorzystają” z wykonanych inwestycji. Stałoby to bowiem w sprzeczności z ideą spółdzielczości. Założeniem, na którym opiera się idea spółdzielczości, jest bowiem wzajemna lojalność członków oraz równość ich praw.

Mając na uwadze powyższe sąd orzekł jak w pkt. I wyroku.

W punkcie drugim wyroku Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, działając na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Powód przegrał sprawę w całości i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu był zobowiązany do zwrotu kosztów procesu poniesionych przez pozwaną. Pozwana poniosła koszty procesu w wysokości 917 zł. Na koszty postępowania poniesione przez pozwaną złożyły się takie koszty jak: wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 900 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej została ustalona na podstawie § 2 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).

SSR Agnieszka Kamińska-Urbańska

z/ odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć powodowi

SSR Agnieszka Kamińska-Urbańska