

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ**

**POLSKIEJ**

Dnia 17 maja 2013 roku

**Sąd Rejonowy w Złotorzy I Wydział Cywilny**

w składzie następującym :

**Przewodniczący : SSR Joanna Nierzewska-Sosa**

**Protokolant : Ewelina Bober**

po rozpoznaniu w dniu 09 maja 2013 roku w Złotorzy

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 4 A,B, Nad (...) A, B i Nad (...) w Z.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z.

o zapłatę

**utrzymuje w całości nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym przez Sąd Rejonowy w Złotorzy w dniu 24 sierpnia 2012 roku.**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) 4A,B, Nad Z. 18A,B i Nad (...) w Z. w pozwie skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. domagała się zapłaty kwoty 39.177,92 złotych z odsetkami ustawowymi od dat i kwot wskazanych w pozwie.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, że obciążyła stronę pozwaną kosztami wynikającymi z uchwały nr 7/09 z dnia 31 marca 2009r., z czego strona pozwana zapłaciła tylko część należności dokonując, w ocenie strony powodowej, niesłusznego potrącenia dochodzonej pozwem kwoty.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym w dniu 24 sierpnia 2012r. Sąd Rejonowy w Złotorzy zasądził na rzecz strony powodowej kwotę dochodzoną pozwem.

Strona pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Z. w zarzutach do nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa i wskazała, że na mocy uchwały podjętej w dniu 31 marca 2009r. strona pozwana prawidłowo dokonała potrącenia dochodzonej pozwem kwoty z tytułu odpisu na fundusz remontowy osiedla mieszkaniowego (...) należącego do spółdzielni.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Z. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 4A,B, Nad Z. 18A,B i Nad (...) w Z. z udziałem wynoszącym 6,15%.

W dniu 31 marca 2009r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) 4A,B, Nad Z. 18A,B i Nad (...) w Z. podjęła uchwałę w sprawie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną, opłat na pokrycie kosztów zarządu i wynagrodzenia dla zarządcy. Uchwalono m.in. odpis na fundusz remontowy osiedla w kwocie 0,30 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

lokalu mieszkalnego i fundusz remontowy nieruchomości w kwocie 0,90 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Strona powodowa wystawiła stronie pozwanej rachunki i noty obciążeniowe obejmujące świadczenia z tytułu funduszu remontowego nieruchomości wspólnej, funduszu remontowego osiedla, wynagrodzenia zarządcy, kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów z tytułu dostaw wody, gazu, centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości i sprzątnięcia klatek schodowych w budynkach wspólnoty. Strona pozwana płaciła należności z każdej z wystawionych faktur i not obciążeniowych pomniejszając je każdorazowo o kwotę 1.224,31 zł jako należną stronie pozwanej z tytułu odpisu na fundusz remontowy osiedla.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) 4A,B, Nad Z. 18A,B i Nad (...) w Z. nie zawierała ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Z. żadnego porozumienia ani żadnej umowy odnośnie zasad partycypowania wspólnoty w kosztach utrzymania osiedla. W czerwcu 2012 roku strona pozwana zainicjowała spotkanie w celu omówienia zakresu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, z którego korzysta wspólnota, ale do spotkania nie doszło.

**Dowód:** - uchwała nr 7/09 z 31.03.2009r. – k.10,

- kopia wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy z 28.09.2012r.

w sprawie I C 186/12 – k.137,

- rachunki i noty obciążeniowe za okres od 06.08.2009r. do

01.02.2012r. – k.15-46,

- wezwanie do zapłaty z 18.07.2012r. – k.50,

- faktury VAT za okres od 30.06.2009r. do 13.02.2012r.

na kwotę po 1.224,31 zł – k.89-118,

- pismo SM (...) w Z. z 13.06.2012r. – k.171,

- zeznania świadka B. D. – k.152v.-153v.,

- wyjaśnienia przedstawicieli strony powodowej:

\* J. S. – k.185v.186 i 153v.-154,

\* W. B. – k.186,

\* R. Ż. – k.186v.,

- wyjaśnienia przedstawiciela strony pozwanej G.

M. – k.186v.-187;

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.) właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z

eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Sąd w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w postaci dokumentów oraz zeznań świadka B. D. i wyjaśnień stron ustalił, że w świetle obowiązujących przepisów, strona powodowa ma obowiązek partycypować w kosztach utrzymania osiedla stanowiącego mienie spółdzielni mieszkaniowej z tym, że na zupełnie innych zasadach niż te, które obecnie stosuje spółdzielnia. Wspólnota mieszkaniowa tworząc odpis na fundusz remontowy osiedla nie ma automatycznie obowiązku przekazywania całego odpisu na rzecz spółdzielni. Fundusz ten ma jedynie na celu zabezpieczyć środki finansowe na określony cel, natomiast należności jakich może się domagać spółdzielnia z tytułu kosztów utrzymania osiedla winny wynikać z umowy zawartej pomiędzy spółdzielnią a wspólnotą lub właścicielami poszczególnych lokali. Podstawą dokonywania przez wspólnotę mieszkaniową wpłat na rzecz spółdzielni konkretnych kwot może być zatem umowa stron lub, gdy wspólnota odmawia zawarcia umowy, orzeczenie sądu. Zarówno w przypadku odmowy zawarcia umowy jak i w sytuacji, gdy wspólnota będzie się uchylała od zapłaty, spółdzielnia ma możliwość dochodzenia swoich należności na drodze sądowej, na podstawie powołanego już art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W sytuacji jednak, gdy brak jest pomiędzy stronami wiążącej umowy, a zobowiązanie wspólnoty nie wynika z orzeczenia sądu, potrącenie przez spółdzielnię samowolnie wyliczonej kwoty z funduszu remontowego wspólnoty, jest bezpodstawne i nie może być uwzględnione w rozliczeniach stron.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd nie uwzględnił zarzutu potrącenia i uznając powództwo za zasadne, utrzymał w całości nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym.-