

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w postępowaniu elektronicznym w dniu 03.06.2016r. Wspólnota Mieszkaniowa Wojska Polskiego 44 z siedzibą w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. Wspólnoty Mieszkaniowej z siedzibą w S. kwoty 19.375,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi.

W uzasadnieniu wskazano, iż pozwana jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej i właścicielem lokali nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...). (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa legitymuje się odrębną własnością lokali wskazanych wyżej i z racji tego zobowiązana jest do wnoszenia co miesiąc na rzecz powódki opłat za fundusz remontowy. N. przez pozwaną przedmiotowych opłat spowodowało powstanie zaległości w wysokości 16.739,49 zł i odsetek w kwocie 2.635,70 zł z tytułu opłat za fundusz remontowy.

Postanowieniem z dnia 06.06.2016r. Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydziału Cywilnego przekazał sprawę do rozpoznania do tutejszego Sądu.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 03.08.2016r. Sąd uwzględnił w całości żądanie pozwu.

W sprzeciwie z dnia 01.09.2016r. pełnomocnik pozwanej wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, iż w dniu 04.09.2009r. pozwana zaciągnęła w banku (...) S.A. w W. kredyt przeznaczony na sfinansowanie kosztów remontu polegającego na przeprowadzeniu ocieplenia stropodachu oraz remontu generalnego dachu przy budynku przy ul. (...) w S.. Wartość kredytu wynosiła 100.000,00. W dacie zaciągnięcia zobowiązania nieruchomości powódki wchodziła w skład zasobu pozwanej spółdzielni. W momencie powołania wspólnoty stan zadłużenia z tytułu zaciągniętego przez pozwaną kredytu wynosił 84.166,73 zł. zadłużenie to pozwana- jako kredytobiorca- spłaca do dzisiaj, chociaż kredyt został zaciągnięty wyłącznie na poprawę stanu technicznego budynku wspólnoty i tylko na ten cel środki te zostały spożytkowane. Przeznaczenie kredytu nigdy zresztą nie było między stronami przedmiotem wątpliwości czy sporów. Od 08.09.2011r. do 01.08.2016r. pozwana spółdzielnia spłacała tytułem kapitału i odsetek łącznie 70.341,14 zł, natomiast w okresie objętym pozwem tj. od lutego 2013r. do marca 2016r. kwota ta wyniosła 31.666,80 zł. Przy założeniu, że spółdzielnia miała obowiązek uczestniczyć w spłacie kredytu w 1/3, a od grudnia 2013r. (po spadku jej udziałów) tylko w 1/4 to powinna spłacić 8.661,20 zł, a uiszczała o 23.005,60 zł więcej jak wynika z wielkości jej udziału we wspólnocie. Jak wynika z powyższego wierzytelność pozwanej wobec powódki przewyższa wartość ewentualnych należności wobec wspólnoty. Stan zadłużenia na dzień 01.08.2016r. wynosił jeszcze 34.166,67 zł. Od momentu wyodrębnienia się wspólnoty wyłączny ciężar zobowiązania kredytowego spoczywa na pozwanej spółdzielni chociaż jej udział w nieruchomości wspólnej wynosił niecałe 30/100 (do 05.11.2013r., następnie 19/100, a obecnie od kwietnia 2016r. jest jeszcze niższy). Pozwana wskazała, że wydatki na remonty, a tego dotyczył zaciągnięty kredyt – zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali- obciążają wszystkich członków wspólnoty, a nie tylko kredytobiorcę. Pomimo to z zupełnie niezrozumiałych dla strony pozwanej przyczyn powódka odrzuca obecnie wszelkie próby uregulowania z pozwaną tej kwestii. O ile poprzedni zarządca wspólnoty M. D. akceptował przesyłane powódce noty księgowe związane ze spłatą kredytu to po zmianie przez powódkę zarządcy w kwietniu 2015r. nastąpiło ich odesłanie, podobnie jak oświadczeń o potrąceniu z uzasadnieniem, że wspólnota nie jest stroną umowy kredytowej i nie będzie w spłacie tego zobowiązania uczestniczyć. W związku z tym, że wartość comiesięcznych rat kredytu przewyższała zobowiązanie pozwanej z tytułu uiszczania zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej i wobec braku jakiegokolwiek woli porozumienia ze strony aktualnego zarządu powódki pozwana zmuszona była do składania comiesięcznych oświadczeń o potrąceniu. Odnosząc się do argumentu o braku właściwego rozliczenia wspólnoty i pozwanej to pozwana podkreśliła, że nawet z treści uchwały nr 6/2012 wynika, iż powódka „przyjęła do wiadomości rozliczenie przekazane przez (...). Do tego rozliczenia powódka nie wniosła żadnych konkretnych uwag i w związku z tymże rozliczeniem nie wystąpiła przeciwko spółdzielni z jakimkolwiek roszczeniem. Pełnomocnik wskazał także, że żadnych nadwyżek na rachunku budynku przy ul. (...), na dzień utworzenia wspólnoty nie było. Świadczy o tym załączone zestawienie na rachunkach poszczególnych lokatorów.

Poza tym świadczenia na rzecz funduszu remontowego spółdzielni wpłacane przez właścicieli lokali i innych lokatorów w okresie przed datą powstania wspólnoty mieszkaniowej, są świadczeniami związanymi z ustawowymi i statutowymi obowiązkami członków spółdzielni uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Spółdzielnia mieszkaniowa miała pełne prawo dysponować tymi środkami i przeznaczyć je na remonty np. innych budynków, gdyż fundusz remontowy w spółdzielni jest funduszem zbiorczym, z którego spółdzielnia działając na zasadzie solidaryzmu przeznacza na remont innych nieruchomości. Zatem środki tak wydatkowane nie podlegają rozliczeniu (przekazaniu) powstałej wspólnocie mieszkaniowej (wyr. S.A. w Gdańsku z dnia 31.05.2012r. sygn. akt V Aca 458/12). Argument o rozliczeniu to zatem wyłącznie pretekst do uchylenia się przez powódkę od partycypowania w kosztach sfinansowania kredytem remontu budynku. Pełnomocnik podniósł także zarzut przedawnienia należności powódki za luty 2013r., marzec 2013r., kwiecień 2013r. i maj 2013r.

Na rozprawie w dniu 29.11.2016r. pełnomocnik powoda dokonał doprecyzowania powództwa wskazując, iż dochodzi należności za okres od 01.02.2013r. do 30.03.2016r. Pełnomocnik pozwanej natomiast wskazał, iż zgodnie z orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego w przypadku przekształcenia prawa spółdzielczego w odrębną własność lokalu koszty kredytu zaciągniętego na remont budynku nie mogą być wpisywane do umów, że nie są one zobowiązaniem członka spółdzielni. Dodał, iż kredyt nigdy nie został postawiony w stan natychmiastowej wymagalności.

Pismem z dnia 03.07.2017r. pełnomocnik powódki wskazał, iż dochodzi w niniejszym postępowaniu następujących kwot:

- 16.739,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.04.2016r. do dnia zapłaty tytułem należności głównej na fundusz remontowy za okres od lutego 2013r. do dnia 31.03.2016r.

-kwoty 2.635,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami za późnienie od dnia 03.06.2016r. do dnia zapłaty tytułem skapitalizowanych na dzień 31.03.2016r. odsetek ustawowych od nieterminowych wpłat na fundusz remontowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W skład zasobów pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. wchodził budynek w S. przy ul. (...).

Bezsporne

Uchwałą nr 9/2009 z dnia 31.07.2009r. Rada Nadzorcza (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. ustaliła stawkę na fundusz remontowy dla budynku położonego w S. przy ul. (...) w wysokości 1,60 zł/m².

Dowód:

-uchwała nr 9/2009 z dnia 31.07.2009r. k.295

W okresie od lipca do września 2009r. większość właścicieli lokali przy ul. (...), poza K. B., wyraziło zgodę na remont generalny dachu wraz z ociepleniem stropodachu i na partycypację w kosztach inwestycji z kredytu budowlanego.

Dowód:

-oświadczenie z podpisami k.296

W dniu 04.09.2009r. doszło do podpisania umowy kredytu inwestorskiego NASZ REMONT nr (...) pomiędzy (...) S.A. w W., a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w S.. (...) S.A. zobowiązał się postawić do dyspozycji kredytobiorcy kredyt w kwocie 100.000 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie remontu polegającego na przeprowadzeniu prac remontowych ocieplenia stropodachu oraz remontu generalnego dachu budynku w S. przy ul. (...). Kredytobiorca zobowiązał się do spłaty zadłużenia, wynikającego z umowy, w terminie do dnia 01.01.2020r. Spłata zadłużenia kredytobiorcy z tytułu

kredytu i odsetek miała nastąpić w drodze potrącania przez (...) S.A. swoich wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu z rachunku bieżącego kredytobiorcy nr (...) w (...) S.A. Oddział 2 w G. prowadzącym obsługę kredytu.

Dowód:

-zeznania M. G. k.340v.-341v.

-zeznania B. W. k.341v.342

- umowa kredytu inwestorskiego NASZ REMONT nr (...) z dnia 04.09.2009r. k.102-111

Na dzień 31.08.2011r. stan kredytu wynosił 84.166,73 zł, zaś stan kredytu na dzień 01.01.2016r. wynosił 40.833,32 zł. Spółdzielnia dokonała ogółem na dzień 01.08.2016r. spłaty kredytu i odsetek w kwocie łącznej 70.341,14 zł

Dowód:

-wyliczenie spłaty kredytu k.112

-dokumenty elektroniczne spłat kredytu k.146-268

-zawiadomienia banku k.356-369

Pismem z dnia 08.09.2011r. pozwana poinformowała M. H., iż remont generalny dachu wraz z ociepleniem stropodachu wyniósł 87.109,80 zł. Remont chodnika wokół budynku wyniósł zaś 36.613,63 zł. Remont chodnika w wysokości 12.890,20 zł pokryty został z kredytu bankowego. Natomiast pozostała część tj. kwota 23.723,43zł z funduszu remontowego budynku Wojska Polskiego 44 w S..

Dowód:

-zeznania B. W. k.341v.-342

-pismo pozwanej z dnia 288-289

Pismami z dnia 08.09.2011r. pozwana poinformowała M. H. i A. K., iż po podjęciu uchwały o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej zostaną oni wezwani do natychmiastowej spłaty istniejącego zobowiązania tytułu w/w kredytu odpowiednio w kwocie 4.013,90 zł i 4.196,74 zł

Dowód:

-pisma pozwanej z dnia 08.09.2011r. k.302-303

W dniu 09.09.2011r. właściciele lokali budynku położonego w S. przy ul. (...) powołali wspólnotę mieszkaniową o nazwie „Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w S.". Właściciele ustalili, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r.

Dowód:

-uchwała nr 1/2011 z dnia 09.09.2011r. k.33

W dniu 10.09.2011r. podpisana została umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną pomiędzy w/w wspólnotą, a M. D..

Dowód:

-umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną k.348-350

W momencie powołania wspólnoty pozwana miała udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...). Z uwagi na sprzedaż lokalu nr (...) J. i A. D. udział pozwanej w nieruchomości wspólnej zmalał do (...).

Dowód:

-uchwała nr 1/2011 z dnia 09.09.2011r. k.33

-treść księgi wieczystej nr (...) k.69-83

-akt notarialny z dnia 05.11.2013r. rep. A nr 8308/2013 k.498-499

W piśmie z dnia 05.10.2011r. pozwana poinformowała właścicieli przedmiotowego budynku, iż uchwała z dnia 09.09.2011r. nie wywołuje skutku prawnego.

Dowód:

-pismo pozwanej z dnia 05.10.2011r. k.304

Pismami z dnia 15.02.2012r. pozwana wezwała M. i A. K. oraz C. i K. M. do natychmiastowej spłaty kredytu w kwocie odpowiednio po 3.986,89 zł w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

Dowód:

-wezwanie z dnia 15.02.2012r. k.305-306

Uchwałą nr 6/2012 z dnia 20.03.2012r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) uchwalili, iż wspólnota przyjmuje do wiadomości rozliczenie przekazane przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową na zebraniu oraz podejmuje następujące ustalenia:

-do dnia 06.04.2012r. wspólnota mieszkaniowa przekaże do pozwanej zestawienie dokumentów potrzebnych do rozliczenia w/w rozliczenia

-do dnia 13.04.2012r. pozwana przygotuje dokumenty, które zażąda wspólnota mieszkaniowa

-wspólnota upoważniła zarząd i zarządcę nieruchomości wspólnej o dalszych rozmów i negocjacji z pozwaną w celu wypracowania porozumienia dotyczącego rozliczenia wszystkich wzajemnych zobowiązań

-ostateczne rozliczenie, o którym mowa powyżej miało zostać poddane głosowaniu w odrębnej uchwale

Dowód:

-zeznania C. M. k.442v.-443v.

-uchwała nr 6/2012 z dnia 30.03.2012r. k.35-36

Pismem z dnia 05.11.2012r. pozwana przesłała powódce szereg żądanych dokumentów. W odpowiedzi z dnia 23.10.2012r. zarządca powódki wniósł o szczegółowe rozliczenie dokonanych przez lokatorów z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacyjnych oraz fundusz remontowy do dnia 08.09.2011r.; poniesionych kosztów eksploatacji, remontów, ubezpieczeń do dnia 08.09.2011r; rozliczenia kredytu zaciągniętego na remont dachu wraz z harmonogramem spłat oraz stanu funduszy na dzień 08.09.2011r.

Dowód:

-zeznania B. W. k.341v.-342

-zeznania C. M. k.442v.-443v

-pismo pozwanej z dnia 05.11.2012r. k.353-354

-pismo zarządcy powódki z dnia 23.10.2012r. k.355

Pismem z dnia 14.05.2012r. prezes zarządu pozwanej wezwał powódkę do uiszczenia kwoty 51.720,39 zł w terminie 14 dni od otrzymania pisma. W uzasadnieniu wskazano, iż pozwana jest dłużnikiem z tytułu umowy kredytu zaciągniętego na potrzeby remontowe budynku należącego do wspólnoty. W związku z podjęciem uchwały, że w zakresie zarządu nieruchomością będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali upadły warunki zabezpieczeń kredytu, tj. fundusz remontowy i cesja ubezpieczeniowa, a tym samym zadłużenie pozwanej z tytułu kredytu stało się natychmiast wymagalne.

Dowód

-pismo pozwanej z dnia 14.05.2012r. k.287

Uchwałą nr 3/2012 z dnia 30.03.2012r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) ustalili zaliczkę na bieżące utrzymanie nieruchomości, którą każdy z właścicieli lokali, będzie uiszczał miesięcznie w wysokości 1,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu na którą to miało się składać wynagrodzenie zarządcy w kwocie 0,50 zł/m² oraz bieżące utrzymanie nieruchomości w kwocie 0,50 zł/m². Zaliczka miesięczna na wyodrębniony fundusz remontowy została ustalona na kwotę 1,60 zł/m².

Dowód:

-uchwała nr 3/2012 z dnia 30.03.2013r. k.501

Uchwałą nr 4/2013 z dnia 27.03.2013r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) ustalili zaliczkę na bieżące utrzymanie nieruchomości, którą każdy z właścicieli lokali, będzie uiszczał miesięcznie w wysokości 1,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu na którą to miało się składać wynagrodzenie zarządcy w kwocie 0,50 zł/m² oraz bieżące utrzymanie nieruchomości w kwocie 0,50 zł/m². Zaliczka miesięczna na wyodrębniony fundusz remontowy została ustalona na kwotę 1,60 zł/m².

Dowód:

-uchwała nr 4/2013 z dnia 27.03.2013r. k.41

Uchwałą nr 4/2014 z dnia 19.03.2014r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) ustalili zaliczkę na bieżące utrzymanie nieruchomości, którą każdy z właścicieli lokali, będzie uiszczał miesięcznie w wysokości 1,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu na którą to miało się składać wynagrodzenie zarządcy w kwocie 0,50 zł/m² oraz bieżące utrzymanie nieruchomości w kwocie 0,50 zł/m². Zaliczka miesięczna na wyodrębniony fundusz remontowy została ustalona na kwotę 1,60 zł/m².

Dowód:

-uchwała nr 4/2014 z dnia 19.03.2014r. k.39-40

Uchwałą nr 6/2015 z dnia 30.03.2015r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) ustalili zaliczkę na bieżące utrzymanie nieruchomości, którą każdy z właścicieli lokali, będzie uiszczał miesięcznie w wysokości 1,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu na którą to miało się składać wynagrodzenie zarządcy w kwocie 0,50 zł/m² oraz bieżące utrzymanie nieruchomości w kwocie 0,50 zł/m². Zaliczka miesięczna na wyodrębniony fundusz remontowy została ustalona na kwotę 1,60 zł/m².

Dowód:

-uchwała nr 6/2015 z dnia 30.03.2015r. k.37-38

Pozwana w okresie lat 2012-2013 dokonała kilku wpłat na rzecz powodowej wspólnoty z tytułu wpłat na fundusz remontowy i tak:

-w dniu 04.09.2012r. kwotę 6.388,83 zł

-w dniu 15.02.2013r. kwotę 2.142,43 zł

-w dniu 10.04.2013r. kwotę 1.071,24 zł

-w dniu 15.05.2013r. kwotę 535,62 zł

Dowód:

-zeznania W. S. k.339v.-340

-zeznania M. S. k.340-340v.

-zeznania M. G. k.340v.-341

-potwierdzenia wykonania operacji k.58-61

Uchwałą nr 9/2015 z dnia 30.03.2015r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) powołali C. M. na członka zarządu przedmiotowej wspólnoty.

Dowód:

-uchwała nr 9/2015 dnia 30.03.2015r. k.23-24

Kolejną uchwałą nr 10/2015 z dnia 30.03.2015r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) powołali M. H. na członka zarządu przedmiotowej wspólnoty.

Dowód:

-uchwała nr 10/2015 dnia 30.03.2015r. k.25-23

Uchwałą nr 11/2015 z dnia 30.03.2015r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) powołali Z. R. na członka zarządu przedmiotowej wspólnoty.

Dowód:

-uchwała nr 11/2015 dnia 30.03.2015r. k.27--28

Uchwałą nr 13/15 z dnia 27.04.2015r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) z dniem 04.05.2015r. powierzyli administrowanie nieruchomością wspólną A. S. i W. S. prowadzącym działalność gospodarczą w (...) Spółki Cywilnej pod firmą (...) nieruchomościami S. & S. z siedzibą przy ul. (...) w S.". W dniu 04.05.2015r. została podpisana stosowana umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną przy ul. (...) w S..

Dowód:

-uchwała nr 13/15 z dnia 27.04.2015r. k.20-22

-umowa z dnia 04.05.2015r. k.29-32

W latach 2013-2015 pozwana wystosowała szereg not księgowych do powodowej wspólnoty z tytułu spłaconych rat kredytu oraz odsetek i tak:

-notą księgową nr (...) z dnia 03.12.2013r. na kwotę 14.561,64 zł

-notą księgową nr (...) z dnia 16.04.2014r. na kwotę 4.480,20 zł

-notą księgową nr (...) z dnia 13.06.2014r. na kwotę 2.221,36 zł

-notą księgową nr (...) z dnia 12.08.2014r. na kwotę 2.205,16 zł

-notą księgową nr (...) z dnia 02.12.2014r. na kwotę 4.326,73 zł

-notą księgową nr (...) z dnia 12.03.2015r. na kwotę 3.148,71 zł

-notą księgową nr (...) z dnia 08.04.2015r. na kwotę 2.635,48 zł

-notą księgową nr (...) z dnia 03.06.2015r. na kwotę 3.089,37 zł

-notą księgową nr (...) z dnia 04.09.2015r. na kwotę 3.050,79 zł

Dowód:

-noty księgowe k.113-121

M. D. jako pierwotny zarządca powodowej wspólnoty odbierał nadsyłane przez pozwaną noty. Po zmianie zarządcy noty księgowe nr (...) zostały odesłane pozwanej bez księgowania. W uzasadnieniu wskazano, iż do czasu prawidłowego rozliczenia funduszu remontowego oraz pożytków należnych od pozwanej wszystkie noty bez księgowania będą odsyłane.

Dowód:

-zeznania W. S. k.339v.-340

-zeznania B. W. k.341v.-342

-zeznania C. M. k.442v.-443v.

-pisma zarządcy z dnia 24.06.2015r. i 14.09.2015r. k.137-138

W latach 2015-2016 pozwana wystosowała do powódki szereg pism zawierających oświadczenie o dokonaniu potrącenia tytułem raty kredytu i odsetek w wyniku zobowiązania kredytowego wynikającego z umowy kredytu inwestorskiego Nasz Remont nr (...) z dnia 04.09.2009r. z należności pozwanej wobec wspólnoty z tytułu funduszu remontowego oraz opłat eksploatacyjnych, i tak:

-pismem z dnia 20.10.2015r. - 1.061,30 zł za miesiąc styczeń 2015r.

-pismem z dnia 20.10.2015r. - 1.057,56 zł za miesiąc luty 2015r.

-pismem z dnia 20.10.2015r. - 1.029,85 zł za miesiąc marzec 2015r.

-pismem z dnia 20.10.2015r. - 1.042,29 zł za miesiąc kwiecień 2015r.

-pismem z dnia 20.10.2015r. - 1.022,30 zł za miesiąc maj 2015r.

-pismem z dnia 20.10.2015r. - 1.024,78 zł za miesiąc czerwiec 2015r.

- pismem z dnia 20.10.2015r. - 1.016,05 zł za miesiąc lipiec 2015r.
- pismem z dnia 20.10.2015r. - 1.019,09 zł za miesiąc sierpień 2015r.
- pismem z dnia 20.10.2015r. - 1.015,65 zł za miesiąc wrzesień 2015r.
- pismem z dnia 20.10.2015r. - 1.006,44 zł za miesiąc październik 2015r.
- pismem z dnia 18.11.2015r. - 1.009,13 zł za miesiąc listopad 2015r.
- pismem z dnia 09.12.2015r. - 1.000,12 zł za miesiąc grudzień 2015r.
- pismem z dnia 26.01.2016r. - 1.002,23 zł za miesiąc styczeń 2016r.
- pismem z dnia 16.02.2016r. - 998,44 zł za miesiąc luty 2016r.
- pismem z dnia 07.03.2016r. - 992,70 zł za miesiąc marzec 2016r.

Oświadczenia te zostały podpisane przez prezesa zarządu pozwanej W. G. oraz główną księgową M. G. (poza 4 ostatnimi pismami).

Dowód:

- pisma pozwanej 122-136

Księgowa M. G. nie była uprawniona do reprezentowania pozwanej, a w/w potrącenia były nieskuteczne.

Okoliczność bezsporna

Pisma pozwanej z dnia 20.10.2015, 18.11.2015, 09.12.2015r., 26.01.2016r., 07.03.2016 zostały odesłane pozwanej ze wskazaniem, iż do czasu prawidłowego rozliczenia funduszu remontowego oraz pożytków należnych od pozwanej wspólnota nie wyraża zgody na kompensatę należności.

Dowód:

- zeznania W. S. k.339v.-340

- pisma z dnia 30.11.2015, 28.12.2015r., 08.02.2016r., 01.04.2016r. k.139-142

Pismem z dnia 25.04.2016r. zarząd wspólnoty mieszkaniowej powiadomił pozwaną, iż kwota zaległości do 31.03.2016r. wynosi 16.739,49 zł, a odsetki wynoszą 2.365,70 zł tj. łącznie 19.375,19 zł. W tym samym dniu powódka wystosowała do pozwanej wezwanie do zapłaty w/w kwoty łącznej w terminie do 30.04.2016r. Dodatkowo zarząd wspólnoty poinformował pozwaną, iż Wspólnota Mieszkaniowa Wojska Polskiego 44 nie jest następcą prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej i nie zawierała umowy kredytu inwestorskiego (...) w dniu 04.09.2009r., dlatego też nie ma żadnych zobowiązań z tytułu kredytu. Stąd też nie zachodzi przesłanka do dokonania potrącenia płatności z tytułu funduszu remontowego i opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne. Z tego powodu odesłano oświadczenia spółdzielni dotyczące potrącenia płatności z tytułu funduszu remontowego i opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne. Powodowa wspólnota odesłała oświadczenia spółdzielni dotyczące potrącenia płatności rat kredytu oraz odsetek.

Dowód:

- pismo powódki z dnia 25.04.2016r. k.49-50
- wezwanie do zapłaty z dnia 25.04.2016r. k.51

-pismo wspólnoty z dnia 25.04.2016r. k.52

-zpo k.53-54

-wyliczenie funduszu remontowego za okres 09.09.2011r. do dnia 31.03.2016r. k.55-57

-zawiadomienia o wymiarze czynszu k.62-66

-rachunek z dnia 20.07.2015r. k.67

-wykaz opłat miesięcznych za styczeń 2015r. k.68

-rozliczenie zaległości pozwanej w rozbiciu na poszczególne lokale mieszkalne k.500

W piśmie z dnia 01.09.2016r. adresowanym do tutejszego Sądu prezes zarządu pozwanej W. G. oraz M. B. złożyli powódce oświadczenie o dokonaniu potrącenia całej sumy pieniężnej dochodzonej pozwem, wynoszącej wraz z skapitalizowanymi odsetkami 19.375,19 zł. Wierzytelność pozwanej wynikała ze spłat kredytu zaciągniętego na remont budynku powódki i wynosiła, za kres objęty pozwem 23.005,60 zł. Wobec powyższego wierzytelność Wspólnoty Mieszkaniowej, zdaniem pozwanej, została umorzona w całości.

Dowód:

-pismo z dnia 01.09.2016r. k.93

W dniu 15.11.2016r. pozwana wystosowała do powódki kolejne oświadczenie o potrąceniu tym razem podpisane przez członków zarządu pozwanej tj. przez M. B. i M. P..

Dowód:

-oświadczenia z dnia 15.11.2016r. wraz z zpo k.297-301

Osoby te były uprawnione do działania w imieniu pozwanej

Okoliczność bezsporna

Sąd zważył co następuje:

Podstawą prawną dochodzenia przez stronę powodową zapłaty należności od pozwanej jest przepis art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. W myśl art. 12 ust. 2 u.w.l. 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 ze wspólnej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu zostaje zobowiązany do ponoszenia części tych wydatków - proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej).

W ocenie Sądu nie ma żadnych wątpliwości, że pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Wojska Polskiego 44 w S. i zobowiązana była do uiszczania należności związanych z opłatami eksploatacyjnymi oraz funduszem remontowym, którego to obowiązku pozwana zresztą nie kwestionowała. Kwota zaległości pozwanej z tego tytułu względem powódki wynika z niebudzącego wątpliwości i nie kwestionowanego wyliczenia (k.500), które na podstawie art. 230 kpc sąd uznał za fakt przyznany, z którego to wynika, iż zaległość

pozwanej za okres od 10.02.2013r. do dnia 31.03.2016r. wynosi łącznie 19.375,19 zł (należność główna 16.739,49 zł oraz odsetki 2.635,70 zł. Strona pozwana nie kwestionowała także swojego udziału w nieruchomości wspólnej. Udział ten początkowo wynosił (...), by następnie zmniejszyć się do (...) w dniu 05.11.2013r. co zostało ujęte w w/w rozliczeniu (k.500)

Spór sprowadzał się do ustalenia czy pozwana nadal jest zobowiązana do uiszczenia kwoty dochodzonej pozwem wobec podniesionego zarzutu potrącenia oraz zarzutu częściowego przedawnienia świadczeń z tytułu funduszu remontowego.

Powódka w toku postępowania twierdziła, iż nie mogło dojść do potrącenia, albowiem nie jest ona w żadnym zakresie zobowiązana wobec pozwanej. Nie jest jej następcą i brak jest jakiegokolwiek stosunku prawnego pomiędzy nimi, z którego wynikałoby roszczenie pozwanej. Dodatkowo podniosła zarzut przedawnienia roszczenia (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. wobec wspólnoty jest niezasadny.

Sąd ustalając stan faktyczny oparł się na zeznaniach świadków oraz niebudzących wątpliwości dokumentach.

W. S. (k.339v.-340) zeznał, iż administruje powodową wspólnotą od 1 maja 2015r. Wskazał, iż wspólnota powstała w 2011r. Jej administratorem od samego powstania był M. D.. Przyznał, iż pozwana zaciągnęła kredyt na remont dachu budynku. Remont został przeprowadzony. Miało to miejsce przed wydzieleniem wspólnoty. Po zawiązaniu wspólnoty nie zostało przeprowadzone rozliczenie kredytu, jak i środków zgromadzonych przez mieszkańców tego budynku jeszcze jak byli w spółdzielni. Po przejęciu administracji budynku w 2015r. spółdzielnia przysyłała potrącenia do wspólnoty, które to potrącenia były na wniosek zarządu wspólnoty i właścicieli odsyłane. Świadek wskazał, iż spółdzielnia od 2011r. dokonała tylko 4 wpłat na fundusz remontowy, łącznie w kwocie 6.388,83 zł, które to wpłaty pokryły wpłaty do lutego 2013r. Po tej dacie spółdzielnia zaprzestała jakichkolwiek wpłat zarówno na fundusz remontowy jak i na opłaty eksploatacyjne. Wskazał, że od momentu przejęcia administrowania wspólnoty nie uwzględniane są potrącenia dokonywane przez spółdzielnię. Świadek nie potrafił wskazać jaka kwota nie została rozliczona ze wspólnotą po jej powstaniu.

M. S. (k.340-340v.) zeznała jedynie na okoliczność braku wpłat przez pozwaną na fundusz remontowy i opłaty eksploatacyjne. Świadek potwierdziła także okoliczność nie uwzględniania potrąceń pozwanej.

M. G. (k.340v.-341) pełniąca funkcję księgową pozwanej spółdzielni wskazała, iż od 2007r. każdy budynek rozliczał się indywidualnie. Na budynku wojska Polskiego 44 zawsze była niedopłata, koszty były większe od przychodów. Wspólnota po powstaniu nie żądała żadnych dokumentów dotyczących rozliczenia stron. Przyznała, iż od kiedy powstała wspólnota o pozwana zaprzestała uiszczania opłat na fundusz eksploatacyjny oraz fundusz remontowy, kompensując powyższe opłaty z kredytem, który to został przez pozwaną zaciągnięty w 2009r. na remont dachu budynku. Wskazała także, iż po powstaniu wspólnoty nie uzgadniali rozliczenia kredytu. Nie zawarto żadnej umowy, spółdzielnia po prostu zaprzestała dokonywania opłat, z uwag na spłatę kredytu. Przy czym kilka razy spółdzielnia dokonała wpłaty na rzecz funduszu remontowego, których to wpłat nie potrafiła uzasadnić.

B. W. dodała (k.341v.-342), iż po powstaniu wspólnoty dokonano rozliczenia ze wspólnotą. Nadpłata została przeznaczona na spłatę zaciągniętego kredytu. Przyznała także, iż strony nie zawarły umowy co do spłaty zaciągniętego kredytu.

C. M. (k.442v.-444) zeznając za powódkę, jako członek zarządu, wskazała, iż przy wydzieleniu wspólnoty pozwana nie rozliczyła się z funduszu remontowego. Wskazała, iż kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię został spożytkowany w całości na remont dachu i chodnika budynku należącego obecnie do Wspólnoty. Koszty wykonania tych remontów przekroczyły kwotę kredytu. W marcu 2012r., z uwagi na wątpliwości co do przedłożonych rozliczeń i stanu funduszu remontowego, wspólnota podjęła uchwałę, w której to wskazano jakie dokumenty ma jej dostarczyć pozwana spółdzielnia. Spółdzielnia złożyła im żądane dokumenty, przy czym świadek wskazała, iż została w dniu 05.11.2012r. odwołana z funkcji członka zarządu wspólnoty. Nowy zarząd nie zrobił nic z przedłożonym rozliczeniem. Zdaniem świadka z dniem powstania wspólnoty na funduszu remontowym winna znajdować się kwota

około 40.000 zł. Dodatkowo wcześniej w budynku był dzierżawiony lokal użytkowy, grunt pod kioskiem i inne pomieszczenia piwniczne, co winno dać pożytki w kwocie około 35.000 zł. Stąd też wynika, iż wspólnota dysponowała niezagospodarowanymi środkami prawie w kwocie 80.000 zł. Po ponownym objęciu zarządu wspólnoty 2016r. nie poruszono ponownie kwestii kredytu, albowiem zasięgnięto opinii prawnej, z której wynikało, iż wspólnota nie jest następcą prawnym pozwanej, stąd też nie ma obowiązku spłacać zaciągniętego przez pozwaną zobowiązania.

Zauważyć należy, że wskazane przez świadek kwoty 40.000 zł ani kwota 80.000 zł, która rzekomo miała znajdować się na funduszu remontowym w dniu powstania wspólnoty nie zostały w jakikolwiek sposób udowodnione. Wspólnota początkowo poczyniła kroki w celu otrzymania od pozwanej dokładnego rozliczenia w tym zakresie. Następnie zarząd wspólnoty został odwołany, a nowy zarząd nie zajął się powyższą kwestią. Stąd też należało podejść do powyższych twierdzeń z dużą dozą ostrożności.

Odnosząc się zaś do kwestii dokonywanych potrąceń przez pozwaną to kwestię tą mogli wyjaśnić niesłuchani świadkowie M. D. i W. G. (wnioski o przesłuchanie tych świadków zostały cofnięte k- 276 i k- 468), zwłaszcza, iż ten ostatni świadek był nie tylko członkiem zarządu powodowej wspólnoty, ale pełnił jednocześnie stanowisko prezesa pozwanej spółdzielni. Zgromadzony materiał dowodowy nie dał także podstaw do przyjęcia, iż M. D. był uprawniony do przyjmowania potrąceń pozwanej; należy uznać, że jedynie przyjmował noty księgowo.

Zgodnie z art. 26 § 2 Prawa spółdzielczego byłemu członkowi nie przysługiwało prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 125 § 5a. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 05.02.2015r. sygn. K60/13 orzekł, iż 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. Utrata mocy przepisu w tym zakresie nastąpiła z dniem 10.02.2015r. W uzasadnieniu wyroku wskazano, iż własność i inne prawa stanowiące majątek spółdzielni są z ekonomicznego punktu widzenia własnością grupową osób będących członkami tej spółdzielni, ale podmiotem tych praw jest spółdzielnia jako osoba prawna. Dlatego też w ramach ochrony praw i interesów poszczególnych członków spółdzielni konieczne jest równoważenie interesów majątkowych zarówno spółdzielni, jak i poszczególnych jej członków, z uwzględnieniem, że celem istnienia spółdzielni jest przede wszystkim zaspokajanie potrzeb jej członków. „W stosunkach wewnętrznych interes spółdzielni, jako osoby prawnej, choć odrębnej od jej członków, musi być jednak oceniany pod kątem tego, czy jego ochrona przyczynia się do lepszego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni. Ochrona własności spółdzielczej jest uzasadniona tylko o tyle, o ile służy ochronie praw przysługujących członkom spółdzielni. Myśl ta wyraża przy tym ideę, że interes członków spółdzielni nie jest prostą sumą interesów indywidualnych osób będących członkami spółdzielni, a raczej lokatorów lokali spółdzielczych. Spółdzielnia jest wspólnotą interesów jej członków, realizowaną wspólnie i samorządnie jako gospodarowanie majątkiem wspólnoty. Wskazać nadto należy, że z punktu widzenia znaczenia przypisywanego korporacyjnemu charakterowi spółdzielni w znacznie wyższym stopniu jest on dowartościowany w innych systemach prawnych, działających w warunkach gospodarki rynkowej, tam gdzie wyraźnie podkreśla się synergiczny charakter celu istnienia spółdzielczości, nieredukowalny do sumy indywidualnych interesów członków” (sygn. P 16/08). Ustawodawca nie wprowadził możliwości wypłaty udziału liczonego w odniesieniu do całego majątku spółdzielni, biorąc pod uwagę, że skutkiem takiej operacji w okresie działania spółdzielni mogą być istotne perturbacje w finansach spółdzielni (zob. A. Stefaniak, op.cit.). Sytuacja taka mogłaby w konsekwencji prowadzić do ustania możliwości realizacji celów statutowych spółdzielni, a tym samym interesów pozostałych jej członków. Zaskarżony przepis należy zatem uznać za wynik poszukiwań ustawodawcy i ważenie interesów majątkowych poszczególnych członków spółdzielni, tak by nie odbywało się to kosztem samej spółdzielni, a przez to nie wpływało na interes pozostałych jej członków. Inaczej sytuacja przedstawia się jednak w odniesieniu do funduszu remontowego. Obowiązek jego utworzenia wynika z art. 6 ust. 3 SpMieszkU, a zobowiązanymi do dokonywania wpłat na konto funduszu są członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Dla każdej nieruchomości zarząd spółdzielni prowadzi odrębną ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki tych nieruchomości (art. 4 ust. 41 pkt 2 SpMieszkU). Fundusz remontowy powstaje zatem

z wpłat o charakterze celowym, których wykorzystanie jest ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości. W tej części nie jest zatem majątkiem wypracowywanym przez spółdzielnię mieszkaniową. Nie znaczy to, że nie może być on zasilany w inny sposób, w szczególności z wpłat z zysku spółdzielni, środków pozyskiwanych z funduszy europejskich czy innych źródeł. Jednakże należy także zaznaczyć, że obowiązek ewidencjonowania wpłat na fundusz remontowy w podziale na nieruchomości nie oznacza nakazu przeznaczania zgromadzonych środków na remonty wyłącznie tej nieruchomości, której lokatorzy dokonywali wpłat. Finansowanie remontów z tego funduszu odbywa się w sposób zbliżony do zasady solidarności i współdziałania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Może być także wspomagane zyskami spółdzielni, środkami z funduszy zewnętrznych lub kredytami. Spółdzielnia nie powinna uzależniać podejmowania prac w danej nieruchomości od zgromadzonych środków pochodzących z wpłat jej mieszkańców, lecz kierować się realnymi potrzebami i kolejnością prac przyjętą w planie remontów. Wynika stąd, że nakłady na remonty realizowane przez spółdzielnię w niektórych nieruchomościach mogą znacznie przekraczać środki zaewidencjonowane i pochodzące z wpłat jej mieszkańców. Środki zgromadzone na funduszu remontowym, niezależnie od przypisania do danej nieruchomości, mogą być angażowane w remonty innych nieruchomości. Wyłączona jest zasada pełnej ekwiwalentności dokonywanych wpłat do podjętych prac remontowych w danej nieruchomości. Na tym tle inaczej będzie kształtowała się sytuacja byłych członków spółdzielni, których środki zgromadzone na funduszu remontowym zostały skonsumowane przez remonty i modernizacje dokonywane na nieruchomości, w której posiadają swoje lokale, i inaczej, jeśli nieruchomość ta w ogóle nie była remontowana. Mogą się zdarzyć także takie sytuacje, że mimo zgromadzenia znacznych środków na funduszu remontowym spółdzielnia w ogóle nie przystąpiła do realizacji prac remontowych. Obowiązek zarządu spółdzielni prowadzenia ewidencji wpłat i wydatków dotyczących danej nieruchomości świadczy także o ich zindywidualizowanym charakterze. Choć całym zasobem funduszu dysponuje spółdzielnia, realizując harmonogram prac przyjęty przez walne zgromadzenie, to nie wyłącza to jednak możliwości rozliczenia wpłat posiadaczy lokali danej nieruchomości z nakładami spółdzielni poniesionymi na tę nieruchomość. Brak możliwości ich rozliczenia i ewentualnego zwrotu przez spółdzielnię występującym członkom stanowi nieproporcjonalne naruszenie prawa własności, nieuzasadnione innymi wartościami konstytucyjnymi. W szczególności dotyka ono tych członków spółdzielni, którzy występują z niej w celu utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, a nieruchomość przez nich zamieszкана nie była remontowana, mimo zgromadzenia przez nich znacznych środków w funduszu remontowym. Dlatego też konieczne jest wprowadzenie przez ustawodawcę odpowiednich regulacji dotyczących zasad i sposobu rozliczania środków zgromadzonych przez byłych członków spółdzielni w funduszu remontowym. Powinny one uwzględniać nie tylko wysokość kwoty zaewidencjonowanej na rachunku występującego członka spółdzielni, ale także nakłady poczynione na remonty nieruchomości, w której znajduje się jego lokal, w tym także zaciągnięte na ten cel i niespłacone kredyty, w szczególności jeżeli zostały zabezpieczone hipoteką na innych nieruchomościach spółdzielni.

Podsumowując Trybunał Konstytucyjny wskazał wprost, iż ustawodawca powinien zmienić przepisy i stworzyć takie, które regulowałyby kwestię rozliczeń środków zgromadzonych przez byłych członków spółdzielni na rachunku funduszu remontowego, jak również umożliwiałyby całkowite rozliczenie byłego członka spółdzielni- w tym nakłady na remonty nieruchomości, w której znajduje się lokal, oraz zaciągnięte na ten cel i nie rozliczone kredyty. Modyfikacja zasad dotyczących rozliczeń byłych członków ze spółdzielnią powinna wprowadzać i określać zasady rozliczania w zróżnicowanych stanach faktycznych należy ona do ustawodawcy i ma być wprowadzona dopiero w przyszłości. Trybunał zauważył, jednak, że stwierdzenie niezgodności z Konstytucją nie stwarza możliwości dochodzenia wypłaty świadczeń uiszczonych na fundusz remontowy przez podmioty, które przestały być członkami spółdzielni przed wejściem wyroku w życie (10.02.2015r). Przepisy takie nie powstały, wobec czego należy uznać, że dopiero od wejścia w życie w/w orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego możliwe jest dochodzenie roszczeń z tytułu funduszu remontowego, czyli dla stanów po 10.02.2015r. W niniejszej sprawie wspólnota powstała w dniu 09.09.2011r. (k.33), w związku z czym nie przysługuje jej roszczenie o zwrot funduszu remontowego, nawet jeżeli istniałaby nadpłata.

Z drugiej strony brak jest przepisów mówiących wprost o możliwości dochodzenia przez spółdzielnię mieszkaniową od nowo powstałej wspólnoty bądź jej członków kosztów ponoszonych przez spółdzielnię na spłatę zaciągniętych przez spółdzielnię kredytów na rzecz remontów budynku, w którym powstała wyodrębniona wspólnota. Przy czym wskazać należy, iż nie ma też przepisów wykluczających rozliczenia na zasadach ogólnych.

Zgodnie z treścią art. 6 ustawy o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. ustawodawca wyraźnie nie przyznaje wspólnocie mieszkaniowej osobowości prawnej. Wspólnota jest więc specyficznym podmiotem powstałym na bazie współwłasności. Ustawodawca nie nazywa jej wprost osobą prawną ani nie rozstrzyga wyraźnie kwestii zdolności prawnej wspólnoty. Ustawa jednoznacznie natomiast przyznaje wspólnocie mieszkaniowej zdolność do czynności prawnych: "wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania". Przy czym jest to możliwość nabywania praw i zaciągania zobowiązań w związku z zarządzaniem nieruchomością wspólną, jak np. nabycie przez zawarcie umowy najmu lub użyczenia prawa używania lokalu na potrzeby prac zarządu, nabycie na własność wyposażenia tego lokalu, nabycie mechanicznego sprzętu odśnieżającego itp., zaciągnięcie zobowiązań przez zawarcie umów o dostawę energii elektrycznej, ciepłej, dostawę wody, wywóz nieczystości, umowy o administrowanie nieruchomością wspólną – w związku z wynagrodzeniem administratora. O ile oczywistym jest, że wspólnota na swoją rzecz może dochodzić kosztów utrzymania nieruchomości, to inaczej przedstawia się kwestia specyficznych rozliczeń pomiędzy spółdzielnią a wspólnotą po jej wydzieleniu ze struktur spółdzielni mieszkaniowej. Wbrew temu bowiem co pisze pełnomocnik pozwanej, nie mamy tu do czynienia z prostą sytuacją, gdy jeden z członków wspólnoty spłaci zobowiązania wspólnoty ponad swój udział. Tak by było, gdyby spłacone zobowiązanie zaciągnęła wspólnota. W niniejszym stanie prawnym zobowiązanie w imieniu własnym zaciągnęła (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S., na poczet będącego w jej zasobach budynku, a następnie właściciele lokali tego budynku, korzystając z możliwości danych przez ustawodawcę, wydzielili się z zasobów spółdzielni poprzez utworzenie wspólnoty mieszkaniowej. Jak wskazano wyżej i co zauważył Trybunał Konstytucyjny do dziś nie zostało to naprawione przez ustawodawcę, brak jest przepisów regulujących sposób rozliczenia w takiej sytuacji. Przyjmując jednak możliwość rozliczenia na zasadach ogólnych, należy przyjąć, że skoro obecnie - po wejściu w życie orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego - prawo żądania zwrotu części z funduszu remontowego przysługuje byłemu członkowi, to odwrotnie na zasadach ogólnych – przeciwko tym osobom przysługuje spółdzielni mieszkaniowej prawo żądania części płaconego przez spółdzielnię kredytu zaciągniętego na remont nieruchomości, w której znajduje się lokal będący odrębną własnością. W innym przypadku doszłoby do nierównowagi – właściciel lokalu mógłby żądać zapłaty z funduszu remontowego na swoją rzecz, ale obowiązek zapłaty kredytu (w wielu przypadkach jeszcze nie wymagalnego w tej dacie) obciążałby wspólnotę mieszkaniową. Pogłębionego rozważenia wymagałaby kwestia, czy dotyczyłoby to również stanu sprzed wejścia w życie orzeczenia Trybunału; czy zobowiązane byłyby osoby będące właścicielami w dacie utworzenia Wspólnoty, czy obecni również. Dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie nie ma to jednak znaczenia; istotne jest bowiem przyjęcie, że skoro odpowiadają właściciele lokali, to nie może odpowiadać za spłatę kredytu wspólnota mieszkaniowa.

Sąd uwzględnił natomiast zarzut pozwanej co do przedawnienia świadczenia z tytułu funduszu remontowego za okres od lutego 2013r. do maja 2013r.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W myśl art. 118 k.c. , jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat 10, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (...) lata. W niniejszej sprawie, zdaniem Sądu, termin przedawnienia wynosi 3 lata jako dla świadczenie okresowego. Zgodnie z art. 120 § 1 k.c. bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, czyli gdy minął termin jego płatności. Poszczególnie miesięczne zobowiązania przedawniają się po upływie 3 lat, licząc od dnia, w którym wpłata winna zostać uiszczona, a w związku z tym okres przedawnienia biegnie tu oddzielnie w stosunku do każdej z wpłat. Posiłkując się powyższym należało uznać, iż wymagalność pierwszej nieprzedawnionej raty przypada na dzień 11 czerwca 2013r. (pозew wniesiono w dnu 03.06.2013r.). Stąd też należało uznać zarzut przedawnienia świadczenia z tytułu funduszu remontowego za okres od lutego 2013r. do maja 2013r.

Natomiast chybionym okazał się zarzut podniesiony pełnomocnika powódki w zakresie przedawnienia roszczenia pozwanej względem powódki, w którym to wskazano, iż ewentualne roszczenie pozwanej stało się wymagalne z dniem

powstania wspólnoty, upłynął okres 3 lat, stąd też uległo ono przedawnieniu. Pełnomocnik powódki przy tym nie wyjaśnił dlaczego w dacie powstania wspólnoty tj. 09.09.2011r. roszczenie to miało się stać wymagalne. Zauważyć należy, że w tej dacie nie nastąpiła wymagalność rat nawet wobec spółdzielni, stąd też nie mogła nastąpić wymagalność całości roszczenia wobec wspólnoty.

Sąd dał wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom, w szczególności przedłożonym wyliczeniom. Zostały one sporządzone przez strony w zakresie ich właściwości, a dodatkowo nie były one kwestionowane.

Zgodnie z szczegółowym rozliczeniem zaległości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w rozbiciu na poszczególne lokale mieszkalne (k.500), zaległość pozwanej na okres objęty pozwem (10 luty 2013r.- 31.03.2016r.) wynosiła łącznie 19.375,19 zł. Na kwotę tą składała się należność główna- 16.739,49 zł i odsetki - 2.635,70 zł. Sąd przy uwzględnieniu zarzutu przedawnienia za okres od lutego 2013.-maja 2013r. pomniejszył w/w kwotę o przedawnioną kwotę należności głównej (1.669,10 zł) i przedawnione odsetki (536,40 zł). W konsekwencji zaległość pozwanej względem powódki z tytułu opłat i funduszu wyniosła łącznie 17.169,69 zł (15.070,39 zł –należność główna i 2.099,30 zł z tytułu odsetek) i taką to kwotę Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki (pkt I wyroku).

Podkreślić należy, że strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać za czas opóźnienia odsetek w w/w wysokości, jako że przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Stąd też Sąd zasądził na rzecz powódki odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od kwoty:

-15.070,39 zł należności głównej od dnia następnego po dniu wyliczenia należności głównej tj. od 01.04.2016r.

-2.099,30 zł odsetek od dnia następnego po dniu złożenia pozwu tj. od 04.06.2016r.

W pozostałym zakresie Sad powództwo oddalił (pkt II wyroku).

Powódka poniosła koszty procesu w łącznej kwocie 5.786 zł- opłata od pozwu w kwocie 969 zł, 17 opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 4.800 zł zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03.10.2016r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Pozwana poniosła koszty procesu w łącznej kwocie 4.817 zł tj. z tytułu kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 4.800 zł zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokatów z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03.10.2016r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz kwotę 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa

Powódka wygrała sprawę w 88,6 %, a przegrał w 11,4 %.

Pozwana winna więc zwrócić powódce 88,6% poniesionych przez nią kosztów (5.786 zł x 88,6% = 5.126,39 zł), a powódka pozwanej 11,4 % tych kosztów (4.817 zł x 11,4% = 549,13 zł). W tej sytuacji pozwana winna zwrócić powódce kwotę 4.577,26 zł tytułem kosztów procesu (5.126,39 zł – 549,13 zł).

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w rep. C
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej
3. Za 21 dni lub z apelacją.