

UZASADNIENIE

Powód Gmina O. Zakład (...) w O. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. kwoty 9.486,57 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powód był właścicielem lokali przy ul. (...) w O.. Pozwana w latach 2004-2014 uchwałała wysokość kwot wpłacanych na poczet funduszu remontowego, a środki pieniężne niewykorzystane w danym roku przechodziły na rok kolejny. W związku z wykupieniem w dniu 28 lipca 2013 r. udziałów Gminy O. w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej, powód bezskutecznie zwrócił się o zwrot niewykorzystanych zaliczek wpłaconych przez powoda na fundusz remontowy.

Powód wskazał, iż podstawą prawną żądania zwrotu jest art. 405 k.c., ponieważ w przypadku braku zwrotu niewykorzystanych zaliczek na fundusz remontowy, pozwana zostałaby bezpodstawnie wzbogacona. W momencie sprzedaży lokalu ustalała podstawą prawną do gromadzenia przez Wspólnotę środków wpłaconych i niewykorzystanych przez powoda na poczet funduszu remontowego. Koszty przyszłych remontów nie mogą obciążać byłych właścicieli nieruchomości. Dodatkowo zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty. Cel świadczenia w postaci remontu nie został osiągnięty, zatem pozwana nie ma podstaw do dalszego gromadzenia środków wpłaconych przez powoda i niewykorzystanych w czasie, gdy był on właścicielem lokalu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania.

Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. Wskazała, iż sprzedaż lokali należących do powoda odbywała się cyklicznie począwszy od lat 90 XX wieku do 25 lipca 2013 r. i ewentualne roszczenia o zwrot zgromadzonych i niewykorzystanych środków uzyskiwał w momencie sprzedaży każdego z w/w lokali. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła także zarzut nieudowodnienia przez powódkę roszczenia co do wysokości.

W uzasadnieniu potwierdziła, że powód był członkiem pozwanej Wspólnoty do dnia 25 lipca 2013 r. i wpłacał zaliczki na fundusz remontowy Wspólnoty.

Współwłaściciele w corocznych uchwałach stwierdzali, że środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym będą przeznaczone na określony remont, bądź będą gromadzone na poczet przyszłych remontów. Powód każdorazowo był w prawidłowy sposób zawiadamiany o terminie rocznego zebrania członków wspólnoty. Powyższe uchwały nie były kiedykolwiek zaskarżane.

Strona pozwana podkreśliła, iż remonty przewidziane w ramach uchwalanych od 2004 r. przez pozwaną planów gospodarczych zostały przeprowadzone i finansowane ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Nadto strona pozwana wskazała, iż zasądzenie na rzecz powoda kwoty dochodzonej pozvem byłoby także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem po stronie pozwanej Wspólnoty powstałoby roszczenie wobec obecnych właścicieli lokali o uzupełnienie funduszu remontowego.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód Gmina O. była właścicielem lokali i członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O..

Uchwałą pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 19 lutego 2014 r., (...) z dnia 15 marca 2005 r., oraz (...) z dnia 21 marca 2006 r. postanowiono o przeprowadzeniu remontu polegającego na docieplaniu ścian budynku. Następnie Uchwałą nr 1/ (...) z dnia 6 listopada 2006 r. postanowiono dokonać wymiany drzwi wejściowych. Uchwałą nr 2/ (...) z dnia 30 marca 2007 r. postanowiono wykonać schody z polbruki i okna w piwnicy. Uchwałą nr 1/ (...) z dnia

30 października 2007 r. poszerzono plan gospodarczy na 2007 r. o zakup i montaż kasety analogowej z szyfratorem do drzwi wejściowych budynku. Kolejnymi uchwałami podejmowanymi corocznie w ramach planu gospodarczego postanowiono : uchwałą nr 2/ (...) z dnia 30 marca 2009 r. przeprowadzić remont murku oporowego i uzupełnić ubytki w stopniach schodów na klatkach schodowych, uchwałą nr 2/ (...) z dnia 12 kwietnia 2010 r. postanowiono przeprowadzić remont dachu, uchwałą nr 2/ (...) z dnia 14 marca 2011 r. postanowiono założyć czujkę ruchu dla oświetlenia przed wejściem do budynku. W dniu 20.02.2013 r. odbyło się kolejne roczne zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym została podjęta uchwała nr 2/ (...), zgodnie z którą współwłaściciele lokali postanowili w ramach planu gospodarczego wykonać montaż czujek ruchu na oświetleniu klatek schodowych oraz projekt budowy instalacji ciepłej wody i cyrkulacji.

Zgromadzone i niewykorzystane środki przechodziły na kolejny rok na podstawie uchwał pozwanej. Żadna z powyższych uchwał nie została zaskarżona.

(dowód: Uchwały podejmowane na zebraniach przez właścicieli lokali nr (...) przy ulicy (...) w O. w latach 2004-2013 k. 67-82, 83-88, 91-92, Uchwały Wspólnoty ustalające zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną k. 6-16, umowa nr (...) k. 114-116, Kosztorys ofertowy k. 117-127)

W dniu 25 lipca 2013 r. wykupiono udziały Gminy O. we Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w O..

Pismem z dnia 12 listopada 2013 r. powód zwrócił się do pozwanej Wspólnoty o zwrot niewykorzystanych środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego w kwocie 9 486,57 zł. Zarząd pozwanej Wspólnoty odmówił powodowi wypłaty żądanej kwoty. Pismem z dnia 25 maja 2015 r. powód ponownie bezskutecznie wezwał pozwaną do zapłaty należności.

(dowód: wezwanie przedsądowe do zapłaty k. 20, ponowne przedsądowe wezwania do zapłaty k. 32, pismo pozwanej z dnia 15.11.2013 r. k. 21, pismo pozwanej z dnia 17.06.2016 r. k. 128)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższe ustalono w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, których prawdziwości żadna ze stron nie podważała.

Pozwana kwestionowała jednak wysokość dochodzonej pozwem kwoty zgromadzonej na koncie funduszu remontowego, jak również sporna pozostawała sama zasada odpowiedzialności tj. czy pozwana ma obowiązek zwrócić powodowi zgromadzone a niewykorzystane na remonty środki zgromadzone na koncie funduszu remontowego.

Sąd uznał powództwo za niezasadne.

Na wstępie należy odwołać się do poglądu wyrażonego w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie o sygn. III CZP 65/07 (posiadającej moc zasady prawnej) stwierdzającej, że wspólnota mieszkaniowa działająca w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku.

Punktem wyjścia dla rozstrzygnięcia sprawy było założenie, że Wspólnota może posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali, jednakże w jego skład wchodzi jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892) pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej (art.13 ust.1 w zw. z art.15 ust.1 i art.14 ustawy). Do majątku Wspólnoty wchodzi m. in. środki gromadzone na funduszu remontowym, które mają określone przez ustawodawcę przeznaczenie na przyszłość tj. remont nieruchomości wspólnej. W momencie uiszczania ich przez właścicieli lokali stają się one własnością wspólnoty, która może je wykorzystać w wyżej wskazanym celu. Brak jest podstaw do uznania, iż zbywca lokalu może żądać zwrotu uiszczonych przez siebie zaliczek w części niewykorzystanej do tej pory na remont nieruchomości

wspólnej, albowiem celem takiego funduszu jest gromadzenie przez wspólnotę środków na przyszłe remonty, a właściciele lokali podejmując uchwałę o tworzeniu funduszu remontowego i wysokości uiszczanych w tym celu wpłat wyrazili na to zgodę. To wspólnota mieszkaniowa jest dysponentem zgromadzonych na funduszu środków, które stanowią jej majątek (tak: Agnieszka Mankiewicz, glosa do uchwały z 21.12.2007 r., III CZP 65/07).

Brak jest przepisów w ustawie o własności lokali które wskazywałyby, że pieniądze przekazane na rzecz wspólnoty po niewykorzystaniu ich na cel wskazany w uchwale przechodzą automatycznie na osoby, które te pieniądze wpłaciły. W szczególności zdaniem Sądu skutku takiego nie wywołuje art. 12 ust 2 ustawy o własności lokali. W myśl powołanego przepisu 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 niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Mając na uwadze zakres zdolności prawnej zakreślony w uchwale SN z dnia 21. 12. 2007 r. podkreślić należy, że środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym są majątkiem wspólnoty, a nie należą do majątku właścicieli lokali (tak SN w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. II CSK 358/10, podobne SO w Siedlcach w wyroku z dnia 7. 10. 2013 r. I C 625/11). Na powyższą sytuację zwrócił uwagę SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. wskazano tam wprost, iż wyznaczony przez obowiązujące przepisy zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pozwala zaliczyć środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym do własnego majątku wspólnoty, odrębnego od majątku właścicieli lokali. Oznacza to, że dysponentem środków uiszczonych na rachunek funduszu jest wspólnota mieszkaniowa.

Zgodnie z przepisem art. 14 pkt 1 powołanej ustawy o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Stosownie do art.15 ust.1 powołanego aktu prawnego, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

Przy takim założeniu stracił na aktualności pogląd, że środki finansowe nie wykorzystane przez wspólnotę w danym roku stanowią własność właścicieli lokali i tylko oni mogą zdecydować o ich dalszym losie (tak SA w Warszawie w wyroku z dnia 22 lutego 2001 r. (a więc przed wydaniem uchwały z dnia 21. 12. 2007 r.) w sprawie I Aca 1309/00).

Przyjęcie poglądu, że zachodzi konieczność zwrotu niewykorzystanych środków kolejnym osobom zbywającym lokale, prowadziłoby do uniemożliwienia przeprowadzenia remontów nieruchomości wspólnej i racjonalnego gospodarowania zgromadzonymi środkami na przyszłość. Zawsze bowiem istniałoby ryzyko, że środki funduszu remontowego ulegną nieplanowanemu uszczupleniu. Istotą funduszu remontowego jest natomiast gromadzenie środków na przyszłe remonty, które wynikają także z eksploatacji nieruchomości wspólnej przez aktualnych właścicieli lokali.

Reasumując, po wydaniu uchwał o konieczności zobowiązania właścicieli lokali do uiszczenia konkretnej kwoty na fundusz remontowy, to pozwana wspólnota mieszkaniowa stała się dysponentem tych środków finansowych. Środki te mogła przeznaczyć na planowany remont, bądź też po wydaniu kolejnej uchwały na inne cele wskazane w tej uchwale. Brak jest przepisów w ustawie o własności lokali które wskazywałyby, że pieniądze przekazane na rzecz wspólnoty po niewykorzystaniu ich na cel wskazany w uchwale przechodzą automatycznie na osoby, które te pieniądze wpłaciły.

Zgodnie z poglądem wyrażonym w orzecznictwie dopuszczalne jest przeznaczenie – na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art.15 ust.1 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali) na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie II CSK 358/2010). Wobec powyższego tym bardziej możliwe jest w ocenie Sądu zaliczenie na fundusz remontowy na kolejne lata niewykorzystanych zaliczek wpłaconych dotąd na już istniejący fundusz remontowy. Warunkiem jest podjęcie w tym zakresie stosownej uchwały o utworzeniu takiego funduszu i o zasadzie takiego działania - w tym przypadku dopuszczającej przechodzenie środków na następne lata.

Takie uchwały o zaliczenie na fundusz remontowy na kolejne lata niewykorzystanych zaliczek wpłaconych dotąd na już istniejący fundusz remontowy niewątpliwie były podejmowane przez pozwaną (np. k.87).

Wobec braku podstawy prawnej do zwrotu uiszczonych środków finansowych na podstawie ustawy o własności lokali sąd rozważał, czy podstawy prawnej do zwrotu uiszczonych środków nie stanowią przepisy wskazane w pozwie dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia oraz instytucji świadczenia nienależnego, stanowiącej szczególnie przypadek bezpodstawnego wzbogacenia.

Tytułem wstępu wskazać należy, że powstające ex lege zobowiązanie z bezpodstawnego wzbogacenia jest jednym z podstawowych instrumentów służących ochronie podmiotów prawa cywilnego przed niekorzystnymi dla nich i niemającymi wystarczającego oparcia w ich woli - ani w woli władzy publicznej - zmianami majątkowymi. Fundamentem aksjologicznym tego zobowiązania jest wynikający z zasady sprawiedliwości (art. 2 Konstytucji RP) nakaz oddania każdemu tego, co mu się należy (P. Księżak, w: Kodeks..., s. 272; w wyroku z 21 marca 2007 r., I CSK 458/2006 (LexisNexis nr 1909790), Sąd Najwyższy wskazał, że formuła instytucji bezpodstawnego wzbogacenia: „jest tak szeroka, że pozwala ją rozumieć jako ogólną zasadę, że nikt nie powinien się bogacić bezpodstawnie kosztem drugiego”). Należy jednak pamiętać, że - ze względu na inne wartości chronione przez porządek prawny (zwłaszcza autonomię woli i bezpieczeństwo prawne oraz bezpieczeństwo obrotu) - przywołany nakaz słusznościowy jest przez ustawodawcę urzeczywistniany w ściśle określonych ramach techniczno-prawnych i nie stanowi samodzielnego, nadrzędnego kryterium korektury prawa stanowionego ani nawet praw podmiotowych. Chodzi zatem - przynajmniej co do zasady - o oddanie każdemu tego, co mu się należy według prawa, a nie według nadrzędnego względem prawa kryterium słuszności (tak R. T. w komentarzu do art. 405 kc, Wydawnictwo (...)).

Uregulowanie dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia odrzucić należało z uwagi, na to, że instytucja ta dotyczy jedynie sytuacji, w której potencjalny zubożony świadczył bez podstawy prawnej. W rozpoznawanej sprawie sytuacja taka nie miała miejsca, w momencie świadczenia istniała bowiem podstawa prawna.

W takiej sytuacji rozważyć więc należało zastosowanie instytucji nienależnego świadczenia uregulowanej w art. 410 kc i nast. kc. O świadczeniu nienależnym w rozumieniu tych przepisów można mówić, gdy zubożony spełnia świadczenie, które potem okazało się świadczeniem nienależnym (art. 410 kc.). Przyczyną wprowadzenia tegoż uregulowania jest to, że do wzbogacenia doszło z woli osoby zubożonej, wobec czego może ona, co do zasady żądać zwrotu świadczenia tylko wtedy, gdy działała w błędzie albo wola przesunięcia majątkowego z innych powodów straciła aktualność.

Ustawodawca wyróżnił cztery rodzaje świadczeń nienależnych:

- brak zobowiązania,

- nieważność czynności prawnej zobowiązującej do świadczenia,

- odpadnięcie podstawy prawnej świadczenia, czyli sytuację, gdy w chwili świadczenia jego podstawa prawna istniała, natomiast po spełnieniu świadczenia opadła. W tym zakresie istotne znaczenie miał fakt, że pozwana Wspólnota podejmowała uchwały w przedmiocie planowanych prac remontowych i za ich realizacją wypowiadała się również Gmina oddając swój głos (z wyjątkiem uchwały (...), (...), (...) i (...), (...), (...)- nieobecna na zebraniu Wspólnoty). Powód miał zatem świadomość planowanych prac remontowych i konieczności uiszczania zaliczek na fundusz remontowy w celu pokrycia kosztów tych prac. Ponadto – jak już wskazano powyżej - Wspólnota zdecydowała, że środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym, a niewykorzystane w roku ubiegłym przechodzą na konto funduszu na kolejny rok (uchwały na k.67, 69, 72, 76, 79, 87) przy czym za uchwałami : (...), (...), (...) opowiadał się także dobrowolnie powód. Nie można zatem podzielić stanowiska powoda, że istnieje obowiązek zwrotu kwoty wpłaconej przez niego na fundusz remontowy albowiem opadła podstawa świadczenia na rzecz wspólnoty (art.410 § 2 kc). Podstawa taka zachodzi gdy w chwili świadczenia jego podstawa prawna istniała natomiast już po spełnieniu opadła. Sam fakt sprzedaży lokalu nie może stanowić o odpadnięciu podstawy prawnej świadczenia bo nie prowadzi do uchylenia ustawowego obowiązku, wyrażonego w przepisie art.14 pkt 1 ustawy, za okres uiszczania zaliczek na fundusz remontowy. Zdaniem Sądu o odpadnięciu podstawy prawnej świadczenia mogłaby być mowa w sytuacji uchylenia

uchwał stanowiących podstawę prawną świadczenia. Sam fakt, że Gmina O. przestała być właścicielem lokalu po uiszczeniu zaliczki na poczet funduszu remontowego nie przesądza o odpadnięciu podstawy prawnej świadczenia, albowiem nie znosi to ustawowego obowiązku z art. 14 ust 1 ustawy o własności lokali zobowiązującego właścicieli lokali do uiszczania należności z tytułu zaliczek na fundusz remontowy.

- nieosiągnięcie zamierzonego celu świadczenia – zdaniem Sądu taka sytuacja nie ma miejsca w rozstrzyganej sprawie.

W tym zakresie wskazuje się, że o tym przypadku świadczenia nienależnego może być mowa w sytuacji, gdy (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie I CSK 533/10):

1. istnieje cel świadczenia w postaci skłonienia odbiorcy do określonego zachowania się,
2. odbiorcę świadczenia i świadczącego nie łączy stosunek obligacyjny, z którego wynikałby obowiązek świadczenia,
3. odbiorca świadczenia nie był zobowiązany do oczekiwanego od niego zachowania się
4. istnieje porozumienie stron odnośnie zachowania się odbiorcy i to przyszłe zachowanie odbiorcy jest podstawą prawną świadczenia tj. świadczeniodawca świadczy bez umowy mając na uwadze przyszłe zachowanie odbiorcy i odbiorca o takim celu świadczenia wie i go akceptuje.

W tym świetle jasnym jest, że o nieosiągnięciu zamierzonego celu świadczenia nie można mówić w sytuacji, gdy świadczący ma obowiązek świadczenia wynikający z umowy, czy tak jak w rozstrzyganej sprawie wynikający z uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Wskazuje się też, że omawiany przypadek świadczenia nienależnego nie ma zastosowania do tzw. celowego użycia świadczenia. Np. darowizny z zastrzeżeniem określonego przeznaczenia. Wówczas roszczeń można dochodzić na podstawie przepisów o odpowiedzialności kontraktowej, a nie na podstawie przepisów o nienależnym świadczeniu.

Najczęściej ten przypadek świadczenia nienależnego ma miejsce w sytuacji, gdy chodzi o tzw. przedświadczenia, a więc gdy świadczenie jest dokonane przed zawarciem umowy - na jej poczet. Wskazuje się, że wskazanie celu w umowie powoduje, że porozumienie to stwarza dla odbiorcy świadczenia prowizoryczną podstawę do jego zatrzymania tak długo, jak długo zamierzony cel świadczenia może być jeszcze zrealizowany. Dopiero w momencie, gdy wykonanie celu świadczenia staje się niemożliwe porozumienie wygasa, a wraz z nim wygasa prawo do zatrzymania świadczenia.

W tym świetle nie może być więc mowy o świadczeniu nienależnym z powodu nieosiągnięcia celu świadczenia. Powód uiszczył zaliczkę na fundusz remontowy będąc do tego zobowiązany w świetle przepisów ustawy o własności lokali. Nie dokonał więc tzw. przedświadczenia, lecz świadczył w ramach istniejącego obowiązku ustawowego.

W realiach rozstrzyganej sprawy sąd na uwadze miał także, że uiszczona przez powoda zaliczka na poczet funduszu remontowego na pewno nie była bez znaczenia przy sprzedaży lokalu. Środki zgromadzone na funduszu remontowym, tak samo jak wygląd nieruchomości wspólnej i jej stan w sposób pośredni wpływały na wartość nieruchomości Gminy. Nic zresztą nie stało na przeszkodzie, aby uwzględnić wkład na fundusz remontowy przy zawarciu umowy sprzedaży w cenie lokalu.

Wobec powyższego powództwo należało oddalić. Wobec uznania powództwa za niezaskługujące na uwzględnienie co do zasady, Sąd oddalił wnioski dowodowe zawarte w punkcie I i II pisma powoda z 14.12.2016 r. na okoliczność wysokości dochodzonego roszczenia. Wobec uznania zaś, że roszczenie objęte pozwem powodowi w ogóle nie przysługuje bezprzedmiotowe jest odnoszenie się do podniesionego przez pozwanego zarzutu jego przedawnienia.

z/1.odnot.,

2. doręczyć pełnomocnikowi powoda,

3. z apelacją/za 14 dni

O., 27 lutego 2017 r.