

## UZASADNIENIE

Wyrokiem wstępnym z dnia 14 stycznia 2021 roku wydanym w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł. przeciwko A. K.-M. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi uznał powództwo za usprawiedliwione co do zasady; sygn. akt XIII GC 1609/20. (wyrok wstępny k. 145, uzasadnienie k. 151-152)

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez ich niezasadne zastosowanie jako materialną podstawę rozstrzygnięcia, podczas gdy w niniejszej sprawie wspólnota mieszkaniowa wyodrębniona została w roku 2016, co oznacza że na dzień jej wyodrębnienia nie było ww. podstawy prawnej do dokonania tego typu rozliczeń pomiędzy spółdzielnią a właścicielami poszczególnych lokali na skutek wyodrębnienia się wspólnoty mieszkaniowej z zasobów spółdzielni;
2. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 i § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a także brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcie istotnych dowodów w sprawie, co doprowadziło do przyjęcia, że powództwo o zapłatę jest uzasadnione, w sytuacji gdy:
  - a. z dokumentacji księgowej przedstawionej przez powódkę wynika, że w okresie po 5 lutego 2015 roku wpływy na fundusz remontowy dla spornej nieruchomości w sposób znaczny przekraczały wydatki z tego funduszu;
  - b. powód nie przedłożył pełnej dokumentacji księgowej poczynszy za okres od 2001 roku od kiedy to istnieje przepis nakładający obowiązek prowadzenia odrębnego funduszu remontowego od 2001 roku, co w konsekwencji uniemożliwia ustalenie rzeczywistego salda przychodów i wydatków, które stanowiłoby podstawę dokonania ewentualnych rozliczeń z funduszu remontowego.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana wniosła o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:
  - a) oddalenie powództwa w całości;
  - b) zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa adwokackiego przed Sądem I instancji według norm przepisanych;
- 2) ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania;
- 3) zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. (apelacja k. 164-167)

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W związku z tym, że przedmiotowa sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym uregulowanym w art. 505<sup>1</sup> k.p.c. - art. 505<sup>14</sup> k.p.c., a sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku zawiera jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa ( art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c.).

Apelacja pozwanej jest zasadna i zasługuje na uwzględnienie w całości.

Środek zaskarżenia wniesiony przez pozwaną w swojej istocie sprowadzał się do zarzutu niewłaściwego zastosowania przez Sąd Rejonowy przepisów intertemporalnych w postaci art. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze.

W zakresie tego zarzutu Sąd Okręgowy, po wnikliwej analizie ustawy zmieniającej z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596), w tym także wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. (K 60/13) uznał, iż jest on zasadny.

Zważyć należy, że przedmiotem postępowania pierwszoinstancyjnego było roszczenie powódki o zapłatę tytułem rozliczenia z byłym członkiem spółdzielni na podstawie art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kosztów nakładów na nieruchomości z uwzględnieniem wpływów i wydatków na fundusz remontowy oraz pozostałych nakładów na nieruchomość.

Prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, że pozwana jest właścicielką lokalu użytkowego, który do 31 sierpnia 2016 roku znajdował się w nieruchomości należącej do zasobów powódki. Z tą datą bowiem została podjęta uchwała w trybie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzemieniu nadanym jej tekstem jednolitym z dnia 7 sierpnia 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222), o powstaniu wspólnoty mieszkaniowej ze skutkiem na dzień 1 września 2016 roku.

Na dzień powstania wspólnoty nie istniała podstawa prawna rozliczenia z funduszu remontowego, którego domaga się powódka, w postaci art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które zostały wprowadzone na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596).

Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 roku, uznano art. 26 § 2 ustawy - Prawo spółdzielcze wskazujący, iż byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 125 § 5a, stwierdzono, że w zakresie, w jakim nie przewiduje on prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego, jest on niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Wyrok ten został opublikowany w Dzienniku Ustaw w dniu 10 lutego 2015 roku (Dz. U. z 2015 roku, poz. 201). Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że brak możliwości rozliczenia funduszu remontowego przez spółdzielnię z występującymi członkami stanowi nieproporcjonalne naruszenie prawa własności, nieuzasadnione innymi wartościami konstytucyjnymi. W szczególności dotyczy ono tych członków spółdzielni, którzy występują z niej w celu utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, a nieruchomość przez nich zamieszkała nie była remontowana, mimo zgromadzenia przez nich znacznych środków w funduszu remontowym. W dalszej części uzasadnienia Trybunał wskazał, iż stwierdzenie niezgodności przepisu art. 26 ust. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze z Konstytucją, nie stwarza możliwości rozliczenia świadczeń uiszczonych na fundusz remontowy z podmiotami, które przestały być członkami spółdzielni przed wejściem wyroku w życie oraz że w obowiązującym stanie prawnym brak jest unormowań, które określałyby zasady rozliczania byłych członków ze spółdzielnią. Ich wprowadzenie i określenie zasad rozliczania w zróżnicowanych stanach faktycznych należy do ustawodawcy.

Trybunał Konstytucyjny zatem wprost wskazał, że koniecznym jest wprowadzenie przepisów określających zasady rozliczenia byłych członków spółdzielni. Jednocześnie zaznaczył, że wprowadzenie tych nowych zasad oznacza ich

działanie na przyszłość i nie ma możliwości dokonywania ich na podstawie podziału funduszu remontowego w okresie poprzedzającym ich wejście w życie.

W związku z koniecznością wprowadzenia powyższego wyroku w życie, mając na uwadze uzasadnienie orzeczenia, ustawodawca wdrożył do porządku prawnego nowelizację z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze.

Art. 6 ustawy zmieniającej z dnia 20 lipca 2017 roku przewidział zasadę działania wstecz, tj. od daty wydania wyroku Trybunału Konstytucyjnego, tj. 5 lutego 2015 roku, ale wyłącznie dla regulacji dodanej ustawą zmieniającą, która weszła w życie w dniu 9 września 2017 roku zawartej w art. 24<sup>1</sup> ust. 3.

Brak natomiast takiego przepisu intertemporalnego dla art. 24<sup>1</sup> ust. 5 powoduje, że może on mieć zastosowanie dopiero od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku, czyli od dnia 9 września 2017 roku.

Takie uregulowanie intertemporalne obowiązywania art. 24<sup>1</sup> ust. 5, wynika z procesu legislacyjnego, którego zasadniczą cechą jest jego nieretroaktywność (w myśl zasady *lex retro non agit*), co oznacza, że tego typu normy co do zasady wywołują skutek najwcześniej od dnia wejścia w życie danej ustawy. Jednoznacznym tego wyrazem jest brak przepisu intertemporalnego, który modyfikowałby wspomnianą zasadę w stosunku do art. 24<sup>1</sup> ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd Okręgowy pragnie wskazać, że inna wykładnia tych przepisów prowadziłaby do dalszego naruszania praw i wolności konstytucyjnych zagwarantowanych obywatelom. Brak jest bowiem podstaw do różnicowania uprawnień byłych członków spółdzielni do żądania zwrotu wpłat na fundusz remontowy dopiero z chwilą nowelizacji ustawy i dokonanych po tej dacie (z wyjątkiem wynikającym wprost z art. 6 ustawy zmieniającej) w stosunku do roszczeń spółdzielni.

Skoro bowiem dotychczasowe orzecznictwo sądów powszechnych dotyczące roszczeń byłych członków spółdzielni o zwrot niewykorzystanych kwot funduszu remontowego jednolicie podziela stanowisko o możliwości uwzględnienia roszczeń dotyczących wpłat na ten fundusz po dacie wejścia w życie ustawy zmieniającej, ewentualnie po dniu 5 lutego 2015 roku (tak jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w przywołanym wyroku), to brak jest racjonalnej przyczyny dla innego – uprzywilejowanego – traktowania roszczeń spółdzielni.

Zauważyć należy, że przed wprowadzeniem zmiany z art. 24<sup>1</sup> ust. 5, nie istniała podstawa prawna do żądania przez spółdzielnię wyrównania różnicy między wpłatami na fundusz remontowy dla danej nieruchomości a poniesionymi rzeczywistymi wyższymi nakładami na jej remont. Nie były nią w szczególności przepisy dotyczące obowiązku świadczenia przez członków spółdzielni na fundusz remontowy.

Zauważyć należy, że w istocie roszczenie powódki nie dotyczy wpłaty przez pozwaną środków na ten fundusz, a właśnie wynika z przekazania przez spółdzielnię na daną nieruchomość większych środków niż zaewidencjonowane dla niej środki funduszu remontowego. Jak słusznie wskazała apelująca, brak wykazania przez powódkę przychodów i wydatków za lata poprzedzające 2010 rok, powoduje, że załączone w toku postępowania pierwszoinstancyjnego rozliczenie od 2010 roku nie daje możliwości prawidłowego określenia rzeczywistego salda ewentualnych rozliczeń, co jednak ma drugorzędne znaczenia w niniejszej sprawie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i wskazanych wyżej przepisów intertemporalnych, zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie 1. wyroku powództwo oddalił.

W konsekwencji zmianie uległo rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, które powinny zostać rozliczone w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Powódka jako przegrywająca winna zatem zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty, na które składa się wynagrodzenie jej pełnomocnika w wysokości 900 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (tj. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800).

Na tej samej zasadzie Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2. wyroku o kosztach postępowania apelacyjnego. Na koszty te w wysokości 650 zł złożyły się: opłata od apelacji – 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej – 450 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 przywołanego wyżej rozporządzenia.