

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wniosła o zasądzenie od M. K. kwoty 1.084,07zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu podała, że dochodzona kwota obejmuje wydatki na remonty nieruchomości wspólnej. Ma zaległości we wpłatach na fundusz remontowy za okres od grudnia 2011 do września 2013 roku.

Sąd Rejonowy w Żaganiu wydał nakaz zapłaty uwzględniając żądanie pozwu.

Pozwana wniosła sprzeciw w terminie żądając oddalenia powództwa i zasądzenie kosztów procesu zarzucając, że roszczenie wobec niej nie istnieje, i że nie można jej obciążać tą kwotą. Przyznała, że jest właścicielem lokalu od 21.11.2011r. i dokonuje wpłat na fundusz remontowy, a odpowiedzi za co ma płacić nie otrzymała.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. stanowi tzw. dużą wspólnotę. Jej członkowie – właściciele lokali - na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów - większością - 85,13 % przy braku 2 z 9 głosów- podjęli uchwałę nr (...) datowaną na 25.03.2003 r. w sprawie gospodarowania środkami funduszu remontowego.

W uchwale tej postanowiono, iż odpis na wyodrębniony fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej tworzy się z comiesięcznych wpłat w wysokości ustalonej przez właścicieli lokali w uchwale. Przewidziano w niej, że środki funduszu przeznacza się na remonty oraz usuwanie awarii na nieruchomości wspólnej. Zawarto w niej również m.in. zapis, iż warunkiem rozpoczęcia remontu na nieruchomości wspólnej jest zgromadzenie funduszu remontowego w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów remontu (pkt 5). Postanowiono w niej, iż w przypadku zbycia lokalu (np. sprzedaży, darowizny) zarządca rozlicza właściciela z funduszu remontowego na dzień zbycia lokalu, chyba że inaczej sprawa została uregulowana w akcie notarialnym (pkt 6), przy czym w przypadku zbycia lokalu w okresie trwania remontu, koszty remontu obciążają osobę, która była właścicielem w dniu podpisania umowy z wykonawcą remontu (pkt 7). Wskazano, iż nadpłata wynikająca z rozliczenia funduszu remontowego na dzień zbycia podlega zwrotowi, a niedopłata podlega egzekucji sądowej.

W dniu 11 maja 2005 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. reprezentowana przez jej Zarząd zawarła ze (...) Spółka z o.o. w S. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną i dostawę mediów do lokali. Umową tą na podstawie uchwały nr 5/2004 z dnia 18.05.2004 właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S. zarząd Wspólnoty powierzył zarządcy zarządzanie nieruchomością przy ul. (...) polegający na podejmowaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej oraz zapewnienia bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji nieruchomości. Zarządcy przyznano uprawnienie do podejmowania czynności zwykłego zarządu wyszczególnionych w załączniku do umowy. Przewidziano, iż w przypadkach nagłych i nieprzewidzianych, w szczególności w przypadku wystąpienia awarii zarządca uprawniony jest do podjęcia niezbędnych działań mających zapobiec skutkom awarii (§ 3 pkt 2 umowy). Wskazano, że podejmowanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną a nieuwzględnionych w rocznych planach gospodarczych uchwalonych przez wspólnotę wymaga każdorazowo uchwały właścicieli podjętej na zabranie lub w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zarządca zobowiązał się przestrzegać wszelkich zaleceń i uchwał wspólnoty, w tym planu remontowego uchwalonego przez wspólnotę. W umowie tej wskazano, iż opłaty wnoszone przez właścicieli składają się z wynagrodzenia zarządcy, zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, opłaty na wyodrębniony fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej, z którego pokrywane są koszty remontów i modernizacji nieruchomości wspólnej, przy czym zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji i opłaty na fundusz remontowy rozlicza się w stosunku do udziałów, a – stosownie do § 4 pkt 4 umowy - ustalają je właściciele lokali na zebraniu na podstawie rozliczeń kosztów okresu poprzedniego i planu remontów na dany rok. W umowie tej zastrzeżono, że zarządca jest uprawniony do przeprowadzania remontów lub modernizacji nieruchomości wspólnej wyłącznie na podstawie planu remontów

zatwierdzonego uchwałą przez właścicieli lokali z zastrzeżeniem powołanego § 3 pkt 2 umowy oraz że zarządca dysponuje kontem funduszu remontowego wyłącznie na cele określone w owym planie, z zastrzeżeniem przytoczonego § 4 pkt 4 umowy.

Uchwałą nr 6/2007 z dnia 27.06.2007 r. właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S. upoważnili zarządcę do kierowania spraw na drogę sądową przeciwko właścicielowi zalegającemu z zapłatą należnych od niego opłat oraz do egzekwowania zasądzonych należności przez prowadzenie egzekucji, w tym również z nieruchomości (lokalu).

Umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego przed Notariuszem R. K. w Kancelarii Notarialnej w S. w dniu 21.11.2011 r. (Rep A nr 6193/2011) pozwana M. K. nabyła od Z. G. stanowiący przedmiot odrębnej własności lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 43,50 m², składający się z 2 izb, położony na II kondygnacji budynku wielolokalowego przy ul. (...) w S. wraz z udziałem wynoszącym (...) części we własności części wspólnych budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka (...), o pow. 383 m² – za cenę 80.000 zł. W przedmiotowej umowie zawarto oświadczenie zbywcy – Z. G., iż nie posiada żadnych nieuregulowanych zobowiązań związanych z przedmiotowym lokalem, w tym dotyczących kosztów zarządu nieruchomością wspólną, podatku od nieruchomości i opłat za współużytkowanie wieczyste gruntu. Zbywca zobowiązał się wydać przedmiot umowy nabywcy w dniu sporządzenia aktu. W umowie tej zastrzeżono, że z dniem wydania przejdą na kupującą wszelkie korzyści i ciężary związane z lokalem oraz, że wszelkie należności związane z tym lokalem, powstałe lub mogące powstać do dnia wydania, obciążają sprzedającego, przy czym zasada ta dotyczy również nadpłat.

Sprzedawca Z. G. nie posiadał wówczas zaległości – z tytułu zaliczek na fundusz remontowy Wspólnoty.

W dniu 5 grudnia 2011 r. pozwana M. K. zawarła ze S. Zarządem (...) w S. umowę o sposobie ponoszenia kosztów zarządu nieruchomości wspólnej i świadczeniu usług komunalnych. W umowie tej wskazano, iż M. K. jako właściciel lokalu przy ul. (...) w S. posiada udział w dochodach i kosztach nieruchomości w wysokości 6,24 %. Wskazano w niej, iż do obowiązków zarządcy – S. Zarządu (...) przy ul. (...) w S. należy m.in. bieżąca konserwacja nieruchomości w szczególności: dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia, zimnej wody, gazu, usuwanie awarii oraz skutków awarii na nieruchomości. Stwierdzono, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu, jest m.in. zobowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości. Przewidziano, że na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością właściciel zobowiązuje się uiszczać comiesięczną zaliczkę na koszty eksploatacji w wysokości 15,22 zł (43,50 m² pow. użytkowej lokalu x 0,35zł), wynagrodzenie zarządcy w kwocie 20,88 zł (43,50 m² pow. użytkowej lokalu x 0,48 zł), opłatę na wyodrębniony fundusz remontowy wspólnoty w kwocie 43,50 zł (43,50 m² pow. użytkowej lokalu x 1 zł), przy czym płatności będą następować do dnia 10 –go każdego miesiąca z góry. Jako początek ich ponoszenia wskazano 1 grudnia 2011 r. Wskazano, iż w przypadku nieterminowego uiszczenia m.in. w/w należności będą naliczane przez zarządcę ustawowe odsetki za zwłokę.

Pozwana M. K. zaliczkę na fundusz remontowy naliczoną od powierzchni lokalu pozwanej w kwocie 43,50 zł miesięcznie uiszczała zgodnie z w/w umową w objętym sporem okresie od 1 grudnia 2011 r. do 30 września 2013 r., uiszczając z tego tytułu łącznie 957 zł. Pismem z dnia 21 listopada 2011 r. Z. G. zwrócił się do zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. o rozliczenie należności zgromadzonych na funduszu remontowym do dnia sprzedaży lokalu.

Rozliczenia zaliczek na fundusz remontowy sprzedanego lokalu dokonano w dniu 17.01.2015 r. i w tej dacie przelano na konto Z. G. kwotę 2.716,96 zł.

W okresie od 1 grudnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty pokryto koszty przeglądu technicznego rocznego wg faktury VAT (...) z dnia 07.12.2011 r. w kwocie 178,20 zł i przeglądu gazowego, zgodnie z fakturą nr (...) z dnia 23.12.2011 r. w kwocie 226,80 zł. Suma wydatków z funduszu remontowego

za ten okres wyniosła 405 zł. Konto funduszu zasiły odsetki od zdeponowanych na lokacie środków za cały 2011 r. w kwocie 751,66, przy czym podatek od niech wynosił 143 zł.

W okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012 r. ze środków funduszu remontowego powodowej wspólnoty pokryto koszty naprawy schodów wynoszące wg faktury (...) z dnia 31.01.2012 r. – po korekcie dokonanej fakturą nr (...) z 13.07.2012 r. - 163,66 zł, koszt likwidacji przecieku w piwnicy w kwocie 413,43 zł – wg faktury (...), pokryto wydatki na przegląd kominiarski w wysokości 98 zł – zgodnie z rachunkiem nr (...), pokryto koszt wykonania prac z zakresu wykonania i montażu stolarki budowlanej (drzwi i okien) – zaliczkowane wg faktur (...) z dnia 18.07.2012 r. ogółem kwotą 9.000 zł i wyrównane wg faktur (...) z dnia 14.09.2012 r. łączną kwotą 12.189,07 zł, koszty likwidacji przecieków z dachu wg faktury (...) z dnia 31.07.2012 r. w kwocie 263,52 zł, koszt przeglądu gazowego – zgodnie z faktura (...) z dnia 31.07.2012 r. w kwocie 259,20 zł, koszty użycia podnośnika koszowego wg rachunków nr (...) z dnia 08.08.2012 r. i nr (...) z D. 09.08.2012 r. odpowiednio w kwotach 332,10 zł i 138,38 zł, koszty demontażu drzwi w kwocie 600 zł – wg faktury (...) z dnia 31.10.2012 r., przeglądu technicznego rocznego w wysokości 160 zł – zgodnie z faktura (...) i przeglądu 5-letniego budynku w kwocie 330 zł wg rachunku (...). Łącznie wydatki ze środków funduszu remontowego w 2012 r. wyniosły 23.947,36 zł. Odsetki na lokacie za 2012 r. wyniosły 612,84 zł, natomiast podatek 117 zł.

W okresie od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r. wydatkowano z funduszu remontowego wspólnoty następujące kwoty: 629,45 zł z tytułu wykonania i montażu nasad kominowych – wg faktury (...) z 31.01.2012 r., 6.853,04 zł za wykonanie daszków klatek schodowych, okładziny schodów – wg rachunku nr (...) z 10.01.2013 r., 1.297,04 zł tytułem pokrycia kosztów instalacji elektrycznej w piwnicach – zgodnie z rachunkiem (...) z dnia 12.02.2013 r., 103,03 zł tytułem kosztów likwidacji przecieku w pionie wodnym – wg faktury (...) z 30.04.2013 r., 108 zł jako należność za naprawę domofonu – wg rachunku (...) z dnia 19.06.2013 r., 166,05 zł jako koszt użycia podestu ruchomego (przy uzupełnianiu gąsiorów) – wg rachunku nr (...) z dnia 04.07.2013 r., 165 zł tytułem kosztów przeglądu technicznego rocznego wg rachunku (...) z dnia 06.09.2013 r., 168 zł tytułem kosztów przeglądu kominiarskiego – wg rachunku nr (...) z dnia 23.09.2013 i 156,14 zł jako koszt likwidacji przecieków z dachu – stosownie do faktury (...) z dnia 30.09.2013 r. Ogółem we wskazanym okresie z tytułu powalanych prac/usług z funduszu remontowego wydatkowano 9.645,75 zł. Odsetki na lokacie za ten okres wyniosły 155,12, natomiast podatek w tym zakresie 29 zł.

Wszystkie wskazane należności zostały pokryte ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty przy ul. (...) w S..

Wszystkie prace i usługi, za które je poniesiono zostały rozpoczęte i zakończone we wskazanym okresie od 01.12.2011 r. do 30.09.2013 r., tj. wówczas gdy pozwana była już właścicielka lokalu, a tym samym członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.. W tym czasie zawarte też zostały umowy dotyczące ich wykonania. Członkowie wspólnoty w większości je akceptowali. Były to prace konieczne czy też użyteczne w zakresie utrzymania i remontu części wspólnych nieruchomości.

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. większością głosów podjęli uchwały z dnia 28.03.2012 r. m.in. w sprawie przyjęcia rozliczenia kosztów zarządu nieruchomości wspólnej za 2011 r. (uchwała nr 1/2012), w sprawie udzielenia absolutorium dla zarządu wspólnoty mieszkaniowej za 2011 r. (uchwała nr 2/2012), w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2012 r. (uchwała nr 3/2012), w sprawie sfinansowania przeglądów technicznych z funduszu remontowego (uchwała nr 5/2012). Na zebraniu Wspólnoty z dnia 28.03.2012 w ramach wolnych wniosków obecni właściciel zgłosili postulaty dotyczące planowanych prac remontowych, m.in. w odniesieniu do wymiany okien i zadaszeń, wykonania schodów i kratki, wymiany rynien, konserwacji strychów. Członkowie w/w Wspólnoty podjęli również uchwały z dnia 26.03.2012 r. m.in. w sprawie przyjęcia rozliczenia kosztów zarządu nieruchomości wspólnej za 2012 r. (uchwała nr 1/2013), w sprawie udzielenia absolutorium dla zarządu wspólnoty mieszkaniowej za 2012 r. (uchwała nr 2/2013), w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2013 r. (uchwała nr 3/2013) oraz odpowiednio z dnia 26.03.2014 r. m.in. w sprawie udzielenia absolutorium dla zarządu wspólnoty mieszkaniowej za 2013 r. (uchwała nr 2/2014). W ramach wniosków obecni na zebraniu wspólnoty w dniach 26.03.2013 r. i odpowiednio 26.03.2014 r. wskazywali na konieczność przedsięwzięcia poszczególnych prac remontowych, naprawczych.

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. zbierali się również bez udziału zarządcy. W czasie spotkania z dnia 20.10.2012 r. większość właścicieli lokali, w tym pozwana M. K. na pełnomocnika wspólnoty „do załatwiania, reprezentowania, kontroli we wszystkich sprawach bankach, urzędach, sadach itp. rozmowach, pisaniu, zasięgnięciu informacji dla dobra Wspólnoty” wybrali W. K.. Podczas zebrań w dniach 18.09.2012 r., z dnia 13.04.2012 r. omawiano i uzyskiwano akceptacje właścicieli co do konieczności wykonania różnych prac remontowo-budowlanych. Sporządzone przez W. K. odręcznie, częściowo bez podpisów protokoły z takich spotkań, przedkładano zarządcy. W. K. m.in. pismem z dnia 5 listopada 2012 r. przekazał zarządcy „plan gospodarczy na 2013 r.” dotyczący poszczególnych planowanych prac remontowych.

Suma poniesionych w łącznym okresie od 01.12.2011 r. do 30.09.2013 r. wydatków z funduszu remontowego powodowej wspólnoty – po zasileniu o narosłe odsetki i pomniejszone o należny w tym zakresie podatek wyniosła 32.709,49 z czego na udział pozwanej M. K. wynoszący 6,24 % przypadają 2.041,07 zł.

Pozwana M. K., jak wskazano uiściła w okresie od 01.12.2011 r. do 30.09.2013 r. 957 zł, co powodowało niedopłatę – naliczonych wg jej udziału we wskazanych kosztach, przy uwzględnieniu odsetek od lokat i podatku - w wysokości 1.084,07 zł (2.041,07 zł – 957 zł).

Pismem z dnia 21 września 2012 r. pozwana M. K. poinformowała (...) Sp. z o.o. z S., iż odmawia uiszczenia należności, bowiem kupiła lokal bez zadłużenia. Zwróciła się także o wskazanie podstawy prawnej na jakiej środki z funduszu remontowego zostały „wyciągnięte” przez Z. G..

W piśmie z dnia 11.10.2011 r. (...) sp. z o.o. z S. wskazała, iż rozliczenia właścicieli lokali dokonuje w oparciu o ustawę o własności lokali oraz uchwałę nr 5/2003 z dnia 25.03.2003 r. podjętą przez ówczesnych właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S. w sprawie gospodarowania środkami funduszu remontowego. Wyjaśniła, iż Z. G. został rozliczony do dnia sprzedaży lokalu zarówno z kosztów eksploatacyjnych, mediów, jak i kosztów remontowych. Stwierdziła, iż skoro jego środki zgromadzone na funduszu remontowym nie zostały wydatkowane w całości na remonty, jako zarządca miała prawo domagać się zwrotu, o czym mowa w pkt 8 powołanej uchwały. Jako załącznik do owego pisma przesyłała pozwanej kserokopię przedmiotowej uchwały oraz zawiadomienie o podjętych uchwałach z dnia 31.03.2003 r.

W odpowiedzi na powyższe pozwana – za pośrednictwem pełnomocnika – odmówiła wpłaty żądanej przez Wspólnotę kwoty „tytułem uzupełnienia wypłaconych Z. G. środków znajdujących się na koncie funduszu remontowego”.

Pismem z dnia 4 listopada 2013 r. (...) sp. z o.o. z S. przesyłając pozwanej M. K. rozliczenie kosztów finansowanych ze środków funduszu remontowego ze stanem na 30.09.2013 r. wezwała ją do uregulowania niedopłaty w kwocie 1.084,07 zł w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma – pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Jako podstawę wezwania wskazano Ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. oraz uchwałę nr 5/2003 r. z dnia 25.03.2003 r. podjętą przez ówczesnych właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S. w sprawie gospodarowania środkami funduszu remontowego. Pozwana wezwanie to odebrała w dniu 6 listopada 2013 r.

Pozwana pismem z dnia 14.11.2013 r. zwróciła się do zarządcy o udzielenie informacji co składa się na rozliczenia podane w piśmie, czy wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do zapłaty wskazanych kwot, czy wspólnota w okresie 2012/2013 r. stosowną uchwałę w sprawie remontów, z której wynikałoby że członkowie wspólnoty mają do zapłacenia kwoty po 1.084,07 zł. Pozwana zwróciła się o podanie szczegółowych wyliczeń wraz ze wskazaniem konkretnej daty rozliczenia kwoty 1.084,07 zł.

W odpowiedzi na w/w pismo (...) sp. z o.o. w S. odwołała się do uprzednich kierowanych do pozwanej pism, wskazując iż jako właściciel lokalu przy ul. (...) jest ona zobowiązana ponosić koszty remontowe i eksploatacyjne wg posiadanego udziału w części nieruchomości wspólnej, a wezwanie do zapłaty kwoty 1.084,07 zł dotyczy rozliczenia kosztów finansowanych z funduszu remontowego za okres 01.12.2011 r. -30.09.2013 r. i wynika z przewyższenia kosztów

w stosunku do zgromadzonych środków funduszu remontowego przypadającego na jej lokal. Wskazała, iż dokumenty świadczące o wysokości kosztów oraz uchwały wspólnoty w sprawie danego remontu są dostępne w jej siedzibie i są przedstawiane na corocznym zebraniu Wspólnoty. Stwierdziła też, iż brak zapłaty wskazanej kwoty w terminie do dnia 21.11.2013 r. spowoduje skierowanie sprawy na drogę sądową.

W tak ustalonym stanie faktycznym wyrokiem z dnia 11.05.2015r. Sąd Rejonowy w Żaganiu zasądził powódce od pozwanej 1.084,07zł z ustawowymi odsetkami od 16.12.2013r. do dnia zapłaty i 252zł kosztów procesu.

W uzasadnieniu podał, że zgodnie z art. 13 ustawy z dnia 24.06.1994roku o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz. 903 tekst jednolity z 2000roku z późn.zm) właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu.

Art. 14 tej ustawy wskazuje, że kosztami zarządu są wydatki na remonty i bieżącą konserwację.

Natomiast art. 15 ust 1 tej ustawy przewiduje obowiązek płacenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w formie bieżących wpłat. A za te zobowiązania odpowiada powodowa Wspólnota (art. 17). Wspólnota w formie uchwał może określić zasady gromadzenia funduszu remontowego. Decyduje tu wola większości. Znalazła ona swój wyraz w uchwale nr 5/2003 z dnia 25.03.2003r. w sprawie gospodarowania środkami funduszu remontowego. Wspólnota ma tutaj autonomię.

Ta uchwała jest zgodna z prawem, a środki zgromadzone na rachunku Wspólnoty jej środkami.

Wyplata środków przez jej poprzednika prawnego nie narusza jej interesu. Wszystkie wydatki jakimi obciążono pozwaną powstały w czasie gdy była członkiem Wspólnoty. Plany to prognozy wydatków i przychodów, które nie zawsze ściśle się pokrywają.

Można też, w ocenie tego Sądu, w razie potrzeby przesunąć te środki przy bieżących remontach i usuwaniu awarii (likwidacji przecieków dachu, przecieków wodnych) czyli przeciwdziałaniu szkodzie.

Protokołowanie uchwał Wspólnoty było mało staranne i lakoniczne, w ocenie Sądu, ale dochodzona należność, nawet gdyby była zlecona bez upoważnienia członków w formie uchwały, to i tak powstałby obowiązek pokrycia ich kosztów, a Wspólnota pokryła te zobowiązania. Koszty zarządu nie muszą się pokrywać z planami określonymi w formie wysokości wnoszonych zaliczek. Jeśli rzeczywiste koszty są wyższe od planowanych to właściciele muszą dopłacić różnicę. Może to być też jednorazowa wpłata.

Dlatego uwzględnił żądanie, a o odsetkach orzekł na podstawie art. 481 §1 i 2 kc.

Natomiast o kosztach procesu zgodnie z art. 98 § 1kpc

Apelację w terminie od tego wyroku wywiodła pozwana zaskarżając go w całości zarzuciła mu:

1) naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwą interpretację art. 12 ust. 2 oraz art. 17 ustawy o własności lokali przez przyjęcie, że Wspólnota mogła obciążać pozwaną kwotą niedopłaty na funduszu remontowym z powodu wypłaty środków przez zbywcę lokalu,

2) art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy przez przyjęcie, że Wspólnota nie miała obowiązku tworzenia nowego planu gospodarczego, choć prawo nakłada taki obowiązek na Wspólnotę,

i na tej podstawie wniosła o zmianę orzeczenia i oddalenie powództwa lub uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu podniosła, że zgodnie z uchwałą 7 sędziów SN z 21.12.2007r. III CZP 65/07 przyjęto, że zaliczki wchodzi do majątku Wspólnoty. Środki te więc winny być co roku rozliczone (art. 29 a ust 1) do tego trzeba tworzyć roczne plany gospodarcze. Rozliczenie objęło okres od 1.12.2011r. do 30.09.2013r. więc nie można było wypłacić poprzedniemu właścicielowi lokalu. A mimo to Sąd obciążył powódkę tymi kosztami. O niedopłatę wezwano pozwaną

w trakcie roku rozliczeniowego. Błędnie Sąd też ustalił czas okresu rozliczeniowego gdyż nim jest rok kalendarzowy, a nie blisko 2 lata. Błędne też jest stanowisko, że uchwała zezwala zbywcy lokalu zwrócić środki i obciążyć ich brakiem nabywcę, podczas gdy uchwała ta dotyczy wyłącznie zbywcy lokalu. Uchwała na nabywcę nie może nakładać obowiązku pokrycia braku środków, czyli zaległości w funduszu remontowym, choćby z powodu braku środków na funduszu. Nie można zwrócić środków niewykorzystanych, bo nie ich właścicielem jest zbywca lokalu. Środki na większe remonty wszak trzeba gromadzić latami.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu podała, że pozwana nie miała możliwości zebrania na funduszu remontowym środków w wysokości jaka na nią przypada do zapłaty. Rozliczenie obejmuje zaś wydatki środków gdy była właścicielem lokalu. Zgodnie zaś z art. 17 każdy członek Wspólnoty odpowiada w/g swego udziału. Pana G. obciążono stosownie do zakresu remontów wykonanych w okresie gdy był członkiem Wspólnoty. Obciążenie zaś byłego członka Wspólnoty kosztami jakie go nie obciążają, są albo wprost sprzeczne z art. 17 ustawy o własności lokalu, albo byłoby sprzeczne z art. 5 kc. Co więcej, zarządcy udzielono absolutorium za czym głosowała też pozwana.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie gdyż w znacznym zakresie opiera się ona o błędne założenia faktyczne i błędną ocenę prawa materialnego. Więcej, jej pogląd jest wprost sprzeczny z ustawą na którą się powołuje.

Apelacja nie zarzuca nieważności postępowania. Nie stwierdzono także tego uchybienia w ramach nadzoru instancyjnego.

Dlatego dalszy zakres kognicji sądu odwoławczego wyznacza zakres zaskarżenia i podniesione zarzuty.

Żądanie uchylecia orzeczenia do ponownego rozpoznania nie ma żadnych wskazań faktycznych i prawnych (vide art. 386 § 2 - § 4 kpc) przez co jest oczywiście niezasadne.

Także żądanie zmiany orzeczenia w istocie nie zasługuje na uwzględnienie, bo nie ma racjonalnych podstaw faktycznych, ani prawnych.

Zarzuty apelacji, a właściwie jeden zarzut, dotyczący prawa materialnego potwierdza, że stan faktyczny nie jest sporny, a tylko subsumpcja norm prawa materialnego do ustalonych faktów.

W tym miejscu należy wskazać, że uchwały 7 sędziów SN wiążą sądy ale tylko i wyłącznie co do tezy, a nie każdego zdania jej uzasadnienia.

Zresztą uchwała ta ma zdanie odrębne.

Poza tym wiążące jest ustalenie tezy, że Wspólnota może mieć własny majątek i nic więcej. Uchwała ta jednak nie ma istotnego znaczenia w rozstrzygnięciu tej sprawy, dotyczy bowiem czegoś innego. Od razu należy stwierdzić, że ustawa o własności lokali to przykład niskiego poziomu legislacji rodzącego więcej problemów w praktyce, niż typowe dobrze opracowana ustawa. Rodzi ona poważne spory doktryny, praktyki sądowej, ale też kolejne problemy.

Braki rozstrzygnięć samej ustawy zastępować bowiem trzeba i uzupełniać stosowną interpretacją jej treści i „woli” ustawodawcy, co zawsze rodzi większe lub mniejsze spory i polemiki.

W tej sprawie jednak dla istoty rozstrzygnięcia nie ma żadnego znaczenia kto jest właścicielem środków pieniężnych wpłacanych na fundusz remontowy, a więc Wspólnota, czy też właściciel lokalu. W każdej z tych wersji wyrok będzie niekorzystny dla pozwanej.

Poza tym pozwana popada w logiczną sprzeczność kiedy żąda z jednej strony rozliczenia rocznego środków zgromadzonych na tym funduszu, a jednocześnie twierdzi, że zachodzi potrzeba gromadzenia tych środków w dłuższej perspektywie czasowej, po to by finalizować większe remonty. To jak ma w końcu w/g niej wyglądać rozliczenie, co

roku ich zbieranie i wydatkowania w ciągu roku, czy też w dłuższym czasie? Bo odpowiedź na to pytanie powoduje dla pozwanej inne także niekorzystne skutki. Zawsze we Wspólnocie na końcu to i tak ona będzie musiała pokryć koszty remontów jakie na nią przypadają.

Wynika to wprost z art. 12 ust 2 zd. 2 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Taki ciężar spoczywał na pozwanej od listopada 2011 roku, a nie od pierwszego grudnia 2011 roku, jak to rozliczała powódka (było to dla niej korzystniejsze).

Także błędny jest zarzut naruszenia art. 17 tej ustawy. Otóż Wspólnota odpowiada bez ograniczeń, a właściciel lokalu swoim udziałem. To zaś oznacza, że jak Wspólnota nie ma pieniędzy na funduszu remontowym to odpowiada każdy właściciel lokalu do wysokości swego udziału. Nie ma normalnie takiej sytuacji, że nie odpowiada w ogóle jak tego oczekuje pozwana.

Błędny jest też zarzut naruszenia art. 30 ust. 2 pkt 1 w/w ustawy.

Czym innym bowiem jest tworzenie planu remontów i wydatków na ten cel w danym roku, a czym innym rzeczywisty wynik kosztów remontów i wydatków na ten cel. Plany to jedno, a realia twarde życia, to coś często innego.

Tłumaczenie na czym polega wadliwość rozumowania pozwanej w tym procesie i nie odróżnienie planów od realnych i rzeczywistych wydatków czy też zasad gromadzenia i wydatkowania środków zgromadzonych na funduszu remontowym, albo sposobu pokrywania długów Wspólnoty nie należy do sądu w tym uzasadnieniu.

Tutaj Sąd bada tylko i wyłącznie to, czy zarzuty są trafne, czy też chybione. A to z tego powodu, że nie ma żadnego znaczenia kto jest właścicielem środków zgromadzonych na funduszu, Wspólnota czy właściciel. Wynika to z art. 15 ust. 1 w/w ustawy. Zgodnie z nim właściciel lokalu uiszcza zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu. Koszty zarządu zaś zgodnie z art. 14 pkt 1 to wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Więcej, zgodnie z art. 22 ust 1 czynności zwykłego zarządu w ogóle nie wymagają uchwał Wspólnoty. Tylko i wyłącznie przekraczające te czynności. Stąd remont np. typowy przecieku dachu, czy też likwidacja przecieków pionu wodnego i inne bieżące remonty, a tylko takimi obciąża się pozwaną, nie wymagają żadnych uchwał. Pozwana nie udowodniła, że obciążono ją jakimiś extraordinarnymi wydatkami i to ze sfery przekraczającej czynności zwykłego zarządu. Nie powinno też budzić zdziwienia to, że wpłacone przez nią zaliczki dały mniejszy i gorszy wynik końcowy niż tych co je zbierali od lat. Stąd potrzeba dopłaty.

A teraz istota sporu. Ustawodawca nie bez powodu przyjął, że te wpłaty to zaliczki. Nie ma więc znaczenia czy wpłacone zaliczki stają się własnością Wspólnoty, czy też nadal są własnością właściciela lokalu. Każda bowiem zaliczka ma to do siebie, że podlega obowiązkowi rozliczenia lub zwrotu.

Właściciel lokalu pokrywa koszty zarządu i rozlicza się z zaliczek ze Wspólnotą jedynie za czas bycia właścicielem lokalu. Jego nigdy nie obciążają wydatki poniesione przez Wspólnotę w okresie gdy już nie jest właścicielem lokalu. Stąd teoretycznie partycypuje on w tych kosztach, albo do sprzedaży lokalu, albo do końca roku kalendarzowego. Za zobowiązanie powstałe później odpowiada nowy właściciel lokalu. I tak było w tym przypadku. Skoro jest to zaliczka to podlega ona rozliczeniu i zwrotowi byłemu właścicielowi, w przypadku gdy wydatki z tego funduszu obciążające jego udział będą mniejsze od ilości środków finansowych jakie zgromadził. Tylko gdyby wydano ich więcej do tego czasu to musiałby różnicę dopłacić.

Pozwana miała niższy stan środków zgromadzonych na funduszu niż jej udział w remoncie. Stąd musi go dopłacić. Pogląd, że nabywając lokal od poprzednika nabywa jego wiarytelność wobec Wspólnoty o rozliczenie zaliczek, nie ma żadnych racjonalnych podstaw w umowie stron, ani obowiązującym prawie. Zbycie lokalu nie zbywa wiarytelności pieniężnych związanych z lokalem, szczególnie co do zwrotu nadpłaty na fundusz remontowy.

Pozwana nie wstąpiła tutaj w prawa poprzednika, bo w umowie sobie tego nie zastrzegła. Kupiła lokal i nic więcej (prawo własności). Tym samym zaciągnęła wobec Wspólnoty zobowiązanie do zapłaty kosztów remontu jakie na nią

przypadły po 1.12.2001r i to w pełnym rozmiarze, bez względu na to, czy rozliczano je rocznie, czy też nie, bo wówczas za grudzień 2011r. miałyby część długu, a część za pozostały okres etc. Zawsze jednak rachunkowo będzie miała debet, który musi uzupełnić ona, a nie zapłacić go za nią reszta współwłaścicieli, jak tego de facto oczekuje. Bo dług istnieje po stronie Wspólnoty w granicach jej odpowiedzialności wobec Wspólnoty.

Podstawę orzeczenia stanowi art. 385 kpc.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 §1 i § 3 kpc w zw. z art. 99 kpc i rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U z 2013 poz. 490) zasądzając je w podstawowej stawce urzędowej (§ 6 pkt 2 w zw. z § 12 ust 1 pkt 1).

SSO J. K.-P. SSO S. K. SSO E. O.-Świetlik

(IJ)