

Sygn. akt. V Ca 3576/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Strączyńska (spr.)
Sędziowie:	SSO Oskar Rudziński SSR del. Rafał Schmidt
Protokolant:	sekr. sądowy Urszula Kujawska

po rozpoznaniu w dniu 9 sierpnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. i J. B. (1)

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Pruszkowie

z dnia 22 maja 2015 r., sygn. akt I C 177/15

- zmienia zaskarżony wyrok i oddala powództwo oraz zasądza od M. B. i J. B. (1) solidarnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w P. kwotę 1.217 zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania,
- zasądza od M. B. i J. B. (1) solidarnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w P. kwotę 1.007 zł (jeden tysiąc siedem złotych) jako koszty postępowania odwoławczego.

Sygn. akt **V Ca 3576/15**

UZASADNIENIE

Powodowie M. B. oraz J. B. (1) wnieśli pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w P. o zapłatę kwoty 8.130,59 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 września 2014 r. do dnia zapłaty, domagając się także zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż aktem notarialnym z dnia 28 marca 2012 r. - Protokół zebrania właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, zmienionym następnie aktem notarialnym z dnia 07 października 2014 r. - Protokół zebrania właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową - właściciele lokali mieszkaniowych położonych w budynku przy ul. (...) w P., podjęli uchwałę o utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej O. 16. We wskazanej powyżej uchwale właściciele lokali mieszkalnych przy ul. (...) w P. oświadczyli o rezygnacji z zarządu

sprawowanego dotychczas przez Spółdzielnię Mieszkaniową w P.. Skutkiem powyższego było to, że spółdzielnia przestała być właścicielem budynku, a także zarządcą nieruchomości wspólnej. W konsekwencji, w ocenie powodów właściciele poszczególnych lokali uzyskali roszczenie zwrotne do spółdzielni o zwrot odpowiednich kwot z tytułu wpłat na fundusz remontowy oraz fundusz termomodernizacji. Powodowie wskazali, iż zgodnie ze sprawozdaniem zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w P. za rok 2013 stan funduszy remontowych budynku przy ul. (...) w P. wynosi 425.513,98 zł, w tym saldo funduszu remontowego na prace termo-modernizacyjne 396.810,92 zł oraz saldo funduszu remontowego 28.703,06 zł. Strona pozwana, na skutek rezygnacji właścicieli lokali z zarządu Spółdzielni utraciła legitymację do dalszego zarządzania funduszem remontowym i zobowiązana jest do zwrotu środków zgromadzonych na w/w funduszu na rzecz właścicieli lokali. Powodowie wskazali, iż zwrot powinien odbyć się proporcjonalnie do posiadanego udziału w stosunku powierzchni nieruchomości powodów do całej nieruchomości, gdyż powodowie w takiej właśnie proporcji uczestniczyli w powstaniu funduszu remontowego, co wynika z powołanych w uzasadnieniu pozwu postanowień Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w P.. W uzasadnieniu pozwu zaprezentowano szczegółowe wyliczenie kwoty dochodzonej pozwem, dokonane w oparciu o powierzchnię lokalu powodów oraz powierzchnię całego budynku.

W części uzasadnienia pozwu zawierającej przytoczenie podstawy prawnej powództwa wskazano, iż podstawę jest przepis art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c, a wpłacone przez powodów kwoty należy uznać za świadczenia nienależne.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Pruszkowie nakazał Spółdzielni Mieszkaniowej w P., żeby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia tego nakazu zapłaciła powodom solidarnym M. B. oraz J. B. (1) kwotę 8.130,59 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 22 września 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.319 zł tytułem kosztów procesu.

Od powyższego nakazu sprzeciw wniósł pełnomocnik pozwanej, zaskarżając nakaz zapłaty w całości oraz wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Zdaniem Spółdzielni powództwo jest bezzasadne.

Wyrokiem z dnia 22 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 8.130,59 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 22 września 2014 r. do dnia zapłaty, a także kwotę 1.624 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Budynek mieszkalny położony w P. przy ul. (...) w P. stanowił własność Spółdzielni Mieszkaniowej w P.. Aktem notarialnym z dnia 28 marca 2012 roku - protokół zebrania właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, właściciele podjęli uchwałę, zgodnie z którą zrezygnowali ze sprawowania zarządu przez Spółdzielnię Mieszkaniową w P. z siedzibą przy ulicy (...). (...) w P. i postanowili, iż zarząd będzie sprawowany na zasadach wynikających z powołanej ustawy o własności lokali.

Uchwałą zaprotokołowaną aktem notarialnym z dnia 07 października 2014 roku dokonano zmiany uchwały nr 1/03/2012 z dnia 28 marca 2012 roku poprzez nadanie jej następującej treści: działając na podstawie art. 24¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali właściciele lokali przy ulicy (...) w P., objętej księgą wieczysta nr (...) postanawiają, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólna będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Jednocześnie właściciele postanowili o rezygnacji ze sprawowania zarządu przez Spółdzielnię Mieszkaniową w P. z siedzibą przy ul. (...). (...) w P. i postanawiają, że zarząd będzie sprawowany na zasadach wynikających z powołanej ustawy o własności lokali.

M. B. oraz J. B. (1) na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 04 kwietnia 2003 roku przed H. Ź. notariuszem w P. nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...). Od nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powodowie zobligowani byli ponosić opłaty na poczet funduszy remontowych.

W pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w P. stawka za fundusz remontowy lokali mieszkalnych oraz fundusz termomodernizacyjny ustalana była uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w P., które określały wysokość należnej stawki w złotych za metr kwadratowy powierzchni przysługującego lokalu mieszkalnego.

W dniu 15 września 2011 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. wydała zaświadczenie z treści którego wynika, iż małżonkowie M. i J. B. (2) rozliczyli się ze wszystkich należności i nie mają wobec Spółdzielni żadnych zobowiązań finansowych. W szczególności w treści zaświadczenia zarząd spółdzielni zawarł informację, iż powodowie dokonali spłaty opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. opłat wynikających z uczestnictwa w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na przedmiotowy lokal oraz eksploatacji i utrzymywania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Termomodernizacja budynku przy ul. (...) w P. nie została wykonana przez Spółdzielnię.

Zgodnie z treścią sprawozdania zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w P. za rok 2013 stan funduszy remontowych budynku przy ulicy (...) w P. wynosi 425.513,98 zł, w tym saldo funduszu remontowego na prace termomodernizacyjne 396.810,92 zł oraz saldo funduszu remontowego 28.703,06 zł.

Pismem z dnia 01 września 2014 roku - złożonym także w tym dniu - w Spółdzielni Mieszkaniowej w P. M. i J. B. (2) zażądali przesłania salda funduszu remontowego (w tym termoizolacyjnego) przypadającego na lokal będący ich własnością na dzień 28 marca 2012 roku, tj. na dzień zakończenia zarządzania przez Spółdzielnię Mieszkaniową w P. budynkiem przy ulicy (...). We wskazanym piśmie wezwano także spółdzielnię do przekazania kwoty wynikającej z salda na konto bankowe do dnia 21 września 2014 roku. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo.

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 maja 2014 roku w sprawie o sygn. akt IV CSK 470/13. Zgodnie ze wskazanym w powołanym orzeczeniu poglądem, z uwagi na fakt, iż dochodzone w niniejszym postępowaniu roszczenie nie mieści się w zakresie przyznanej wspólnocie mieszkaniowej przez ustawę o własności lokali zdolności prawnej należy uznać, iż właściwymi podmiotami do jego dochodzenia są właściciele wyodrębnionych lokali.

Wspólnota mieszkaniowa obejmująca budynek przy ul. (...) w P. wyodrębniła się z pozwanej Spółdzielni w dniu 28 marca 2012 roku i od tego czasu został zmieniony sposób zarządzania przedmiotową nieruchomością (art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U.2000.80.903 ze zm)). Okoliczność tę pomimo późniejszej zmiany uchwały w dniu 07 października 2014 roku Sąd uznał za okoliczność bezsporną pomiędzy stronami, w szczególności wobec faktycznego sprawowania zarządu nieruchomością przy ul. (...) przez wspólnotę. Właściciele lokali, tworzący Wspólnotę Mieszkaniową uchwalili, że rezygnują ze sprawowania zarządu przez Spółdzielnię Mieszkaniową w P. z siedzibą przy ul. (...). (...) w P. i postanowili, że zarząd będzie sprawowany na zasadach wynikających z ustawy o odrębnej własności lokali.

Podstawą prawną obowiązku zwrotu przez pozwaną Spółdzielnię dochodzonej kwoty 8.131 zł są, zdaniem Sądu Rejonowego, przepisy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z nimi świadczenie jest nienależne, jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty. W ocenie Sądu pierwszej instancji powodowie wykazali i było to bezsporne, że nie zalegali z opłatami na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej. Jednocześnie udowodnili, iż dokonali zapłaty świadczeń w odniesieniu do całości należnych od nich świadczeń na fundusz remontowy oraz fundusz termomodernizacji. W oparciu o przeprowadzone dowody w tym zakresie oraz w oparciu o uchwały określające wysokość składki na dwa fundusze (remontowy oraz termomodernizacji) powodowie przedstawiali swoje twierdzenia wynikające z dokonanych wyliczeń zobrazowanych złożonym do akta sprawy zestawieniem. Jednocześnie nadal jako podstawę ustalenia wysokości dochodzonego roszczenia pełnomocnik

powodów wskazywał na wyliczenie wynikające z udziału w niewydatkowanych kwotach funduszy dokonanych w oparciu o udział wynikający z powierzchni lokalu powodów. Pełnomocnik podnosił, iż kwota dochodzona pozwem dotyczy kwoty niższej niż wynikająca z możliwych do przeprowadzenia przez powodów wyliczeń o charakterze księgowym. Strona pozwana, będąc z kolei zobowiązana do przedstawienia zestawienia wpłat dokonanych przez powodów w okresie od 2003 roku do dnia obecnego na rzecz pozwanej spółdzielni z tytułu opłat na rzecz funduszy remontowych, przyjęła stanowisko, iż nie jest w stanie przedstawić takich informacji, gdyż nie dysponuje dowodami wpłat dokonanych przez powodów w okresie od 2003 roku do dnia obecnego z uwagi na fakt, iż członkowie spółdzielni wpłacali na konto spółdzielni świadczenia pod ogólnym tytułem, zawierającym w sobie wszystkie składniki łącznego zobowiązania, co uniemożliwia przedstawienie stosownego zestawienia.

Sąd pierwszej instancji podkreślił także, że Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana była do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego, co wynika z treści przepisu art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z powołanym przepisem, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

W ocenie Sądu Rejonowego zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu w sytuacji, gdy pozwana przeczy twierdzeniom powodów, to ona w oparciu o treść przepisu art. 6 k.c. musi wykazać, iż stan faktyczny w tym zakresie jest odmienny, w szczególności zważywszy, iż to pozwana prowadziła księgowość obejmująca ewidencję wpływów i wydatków funduszy remontowego i termomodernizacyjnego. W ocenie Sądu pierwszej instancji obowiązkiem pozwanej było właściwe i rzetelne rozliczenie otrzymanych od powodów wpłat stanowiących zaliczki na realizację przedsięwzięć remontowych oraz termomodernizacji, a więc wpłacane kwoty powinny podlegać rozliczeniu przy uwzględnieniu faktycznie dokonanych wydatków na wskazane cele.

W niniejszym postępowaniu pozwana przyjęła taktykę procesową polegającą na przerzuceniu obowiązku prawidłowego rozliczenia - w tym także wykazania w jakim zakresie na fundusz składają się wniesione składki powodów - na stronę powodową. Jednocześnie twierdziła, że sama nie ma takiej możliwości, gdyż nie jest w stanie ustalić, którego konkretnie składnika należności dotyczy ewentualna wpłata, w sytuacji, gdy na osobach świadczących spoczywał obowiązek uiszczania opłaty na która składały się świadczenia o równym przeznaczeniu.

Sąd Rejonowy podniósł przy tym, że pozwana Spółdzielnia nie umożliwiała osobom świadczącym dokonywania wpłat na odrębne rachunki, na które miały być wpłacane konkretne należności. Niezależnie od tego Sąd Rejonowy podkreślił, iż fakt uiszczenia wszystkich opłat na rzecz spółdzielni, a zatem także tych wynikających z obowiązujących stawek na fundusz remontowy oraz termomodernizacji nie był kwestionowany i wynikał z dokumentu prywatnego pochodzącego od strony pozwanej. Skoro więc pozwana twierdzi, iż kwoty wynikające z sprawozdania zarządu z działalności za rok 2013 roku nie mogą być podstawą uzasadniająca żądanie powództwa ze względu na fakt, iż na fundusz remontowy składają się środki pochodzące z innych źródeł, a nie wyłącznie z tytułu uiszczonych składek to jako strona podnosząca takie twierdzenie, a jednocześnie, jako wyłączny podmiot dysponujący w tym zakresie dokumentacją księgową powinna swoje twierdzenia udowodnić.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że skoro po dokonaniu przez pozwaną rozliczeniu, na koncie nieruchomości wspólnej pozostała kwota 425.513,98 złotych stanowiąca saldo funduszu remontowego oraz saldo funduszu na prace termomodernizacyjne, to żądanie powodów oparte na kalkulacji i określeniu wysokości swojego roszczenia w oparciu o udział wynikający ze stosunku powierzchni ich lokalu do nieruchomości wspólnej jest w ocenie sądu uzasadnione, zarówno ze względu na podstawę prawną roszczenia, jak i z uwagi na kwestie związane z ciężarem dowodu wobec wykazania wskazanych powyżej okoliczności oraz nie przeprowadzenia dowodu przeciwnego przez stronę pozwaną.

Strona pozwana nie mając żadnej podstawy do dysponowania środkami zgromadzonymi na funduszach, przy bezspornym niewykorzystaniu ich na ustanowiony cel, zobowiązana jest zatem do dokonania jego zwrotu z ustawowymi odsetkami od dnia wskazanego w pozwie, skoro była wcześniej wzywana do dobrowolnej zapłaty - w

terminie do dnia 21 września 2014 r., jak w piśmie z dnia 01 września 2014 r. i od dnia następnego pozostawała w opóźnieniu.

Orzeczenie o kosztach postępowania oparto na przepisach art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła strona pozwana, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

1) naruszenie prawa procesowego mające wpływ na rozstrzygnięcie poprzez zaniechanie zbadania merytorycznych zarzutów podniesionych przez pozwaną, tj.:

a) fundusz remontowy oraz fundusz remontowy na prace termomodernizacyjne pozostają funduszami własnymi pozwanej Spółdzielni jako odrębnej osoby prawnej i jako takie stanowią majątek wszystkich jej członków w ekonomicznym rozumieniu mienia (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lutego 2015 r., K 60/13),

b) z powyższym zarzutem związany jest także zarzut czasokresu od jakiego powodowie w ogóle mogliby być uprawnieni do żądania zwrotu uiszczonych świadczeń tytułem funduszu remontowego i funduszu remontowego na prace termomodernizacyjne bowiem dopiero od dnia 26 września 2011 r. powodowie posiadają prawo odrębnej własności przedmiotowego lokalu, a przed tym dniem przysługiwało im spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu,

c) roszczenie pozwanych w zakresie zwrotu wpłat na fundusz remontowy ponad okres od grudnia 2011 r. do 31 marca 2012 r. uległo przedawnieniu, jako że wpłaty te mają charakter okresowy i podlegają reżimowi art. 118 k.c.;

2) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na pominięciu, że pozwana Spółdzielnia złożyła jako dowody w sprawie Regulaminu funduszu na prace termomodernizacyjne, zestawienia wpływów i wydatków funduszu remontowego, funduszu remontowego na prace termomodernizacyjne dla nieruchomości O.(...) oraz zestawienie kosztów funduszu remontowego na prace termomodernizacyjne przypadających na lokal powodów, w wyniku czego Sąd uznał, iż pozwana Spółdzielnia nie udowodniła, iż na oba fundusze składają się środki z innych źródeł, a nie wyłącznie z tytułu uiszczonych składek, co miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie,

3) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 410 § 1 i 2 w związku z art. 405 k.c. w związku z art. 6 k.c. przez ich błędną wykładnię prowadzącą do niewłaściwego zastosowania polegającą na przyjęciu, że wysokość nienależnego świadczenia można wykazać poprzez odniesienie stanu funduszy remontowych pozwanej Spółdzielni ujawnionych w sprawozdaniu Zarządu z działalności pozwanej za rok 2013 do przypadających na powodów udziałów w nieruchomości O. (...)w P. podczas gdy taka wykładnia wskazanych norm nie odpowiada charakterowi żądania zgłoszonego przez powodów, a żądanie zwrotu na rzecz powodów świadczenia nienależnego wymaga wykazania przez powodów faktycznego świadczenia w określonej wysokości, korzyści osiągniętej przez pozwaną Spółdzielnię oraz związku pomiędzy tym świadczeniem a osiągniętą korzyścią, w konsekwencji uznaniu, że powodowie udowodnili wysokość świadczenia nienależnego,

4) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 6 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że na pozwanej spoczywał obowiązek wykazania - rozliczenia w jakim zakresie wpłaty dokonane przez powodów pokryły wydatki obu funduszy, w wyniku czego pozostały na obu funduszach kwoty niewykorzystane na wskazane cele, podczas gdy ciężar dowodu w zakresie wykazania, iż pozwana jest zobowiązana zwrócić powodom dokonane wpłaty na oba fundusze w określonej wysokości spoczywał na powodach,

5) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 410 § 1 i 2 w związku z art. 405 k.c. przez ich błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że brak uregulowań w obowiązującym stanie prawnym, które określałyby zasady rozliczania byłych członków ze spółdzielnią, daje podstawę do zastosowania instytucji nienależnego świadczenia, podczas gdy w sytuacji braku regulacji w tym przedmiocie, Sąd zobowiązany był stwierdzić brak podstawy prawnej dochodzenia wypłaty świadczeń uiszczonych na fundusz remontowy osobom, które przestały być członkami spółdzielni, w przeciwnym

wypadku Sąd dokonuje podziału funduszu remontowego stanowiącego majątek spółdzielni jako odrębnego bytu prawnego (w związku z zarzutem nr 1) powyżej).

Jednocześnie Spółdzielnia wniosła o rozważenie przez Sąd drugiej instancji przedstawienia do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu w trybie art. 390 k.p.c. zagadnienia prawnego, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Pruszkowie ze względu na nierozpoznanie istoty sprawy, przy pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego. Spółdzielnia wnosiła też ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja strony pozwanej zasługuje na uwzględnienie.

W przekonaniu Sądu Okręgowego Sąd pierwszej, ustalając stan faktyczny nie pochylił się nad wszystkimi kwestiami podnoszonymi w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, w tym w szczególności nie badał czy fundusz remontowy stanowi fundusz spółdzielni i czy własność środków z funduszu należy do Spółdzielni jako osoby prawnej czy też stanowi własność członków Spółdzielni. Niezależnie od powyższego uwzględniając dokumenty zgromadzone w sprawie i treść wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/13, Sąd Okręgowy stwierdził, że fundusz remontowy wyodrębniony jest dla każdego z budynków osobno. W konsekwencji w momencie kiedy powstaje Wspólnota Mieszkaniowa - to co do zasady środki zgromadzone na funduszu dla konkretnego budynku powinny stanowić środki poszczególnych osób, które w tych budynkach mają własne lokale. W chwili kiedy Spółdzielnia przestaje zarządzać nieruchomością powinno dojść do zwrotnego przeniesienia własności tych środków na rzecz właścicieli lokali w danych budynkach. Tym samym powództwo co do zasady zasługuje na uwzględnienie, jednak jego podstawę prawną stanowią nie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, ale przepisy Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o własności lokali.

Jednak w niniejszej sprawie powodowie nie wykazali wysokości kwoty, która powinna podlegać zwrotowi na ich rzecz, czyli kwoty, która przypada na ich lokal. Ciężar udowodnienia tego faktu spoczywał, w myśl przepisu art. 6 k.c., na powodach. Nie można zgodzić się tu z argumentacją przedstawioną przez Sąd Rejonowy. Sposób wyliczenia wysokości kwoty podlegającej zwrotowi, przedstawiony przez powodów jest, w przekonaniu Sądu Okręgowego, nieprawidłowy. Po pierwsze żądanie powodów zostało oparte na kalkulacji i określeniu wysokości roszczenia w oparciu o powierzchnię lokalu i udział wynikający ze stosunku powierzchni ich lokalu do nieruchomości wspólnej. Po drugie Spółdzielnia Mieszkaniowa słusznie wskazała, że na funduszach remontowym i termomodernizacyjnym znajdują się nie tylko środki pochodzące z wpłat osób zamieszkujących daną nieruchomość, ale także kwoty z innych tytułów jak np. odsetki czy kwoty pożyczone z funduszy budowlanych innych nieruchomości. Ponadto budzi wątpliwość przyjęcie przez powodów jako podstawy obliczeń Sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2013 r.

Powodowie już w pozwie wskazywali na dwa akty notarialne z 2012 r. i 2014 r. jako statuujące powstanie wspólnoty, nie można na ich podstawie jednoznacznie stwierdzić którą datę uznać należy za datę powstania wspólnoty. Jeśli zatem wspólnota powstała w 2012 roku, to podstawą do obliczeń powinno być sprawozdanie za ten rok, jeśli wspólnota powstała w 2014, to za rok 2014.

Ponadto powodowie od 2003 r. mają prawo odrębnej własności lokalu i również z tego faktu może wynikać inny sposób naliczania składek na fundusz remontowy niż wtedy kiedy ich poprzednicy posiadali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Co więcej Sąd nie ma także wiedzy czy powodowie od momentu kiedy kupili lokal są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej – być może w spółdzielni obowiązują inne zasady płacenia środków na fundusz dla członków i osób niebędących członkami Spółdzielni. Wreszcie też Sąd Okręgowy nie ma wiedzy czy powodowie płacili składkę na fundusze po powstaniu wspólnoty, a jeśli tak, to czynili to ze świadomością, że jest to świadczenie nienależne i nie zastrzegali zwrotu.

W przekonaniu Sądu II instancji jedynie biegły ds. finansów i rachunkowości byłby w stanie ustalić jaka kwota z funduszu remontowego powinna przypadać na poszczególny lokal, a więc jaka powinna zostać zwrócona właścicielom lokali. W toku sprawy nie został jednak powołany wniosek o przeprowadzenie takiego dowodu. W konsekwencji przyjąć należy, że powodowie nie wykazali powództwa co do wysokości i z tego względu nie zasługuje ono na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy zgadza się natomiast z twierdzeniem Spółdzielni, że doszło do częściowego przedawnienia świadczenia. Wskazać w tym miejscu należy, że fundusz remontowy płacony był wraz z czynszem, a więc było to świadczenie okresowe. Powoduje to tyle, że zgodnie z art. 118 k.c. okres przedawnienia dla tego świadczenia wynosi 3 lata.

Podkreślenia wymaga też to, że w ocenie Sądu Okręgowego przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu nie stanowią prawidłowej podstawy prawnej dochodzonych roszczeń. Sąd Okręgowy nie zgadza się, że podstawa świadczenia odpadła. Jeżeli powodowie byli członkami Spółdzielni Mieszkaniowej (a tego Sąd nie wie) to byli do momentu powstania wspólnoty zobowiązani do dokonywania wpłat, co zresztą czynili, jak wynika z akt sprawy. Niemniej jednak to decyzja właścicieli lokali w określonym budynku, a więc i powodów doprowadziła do utworzenia wspólnoty i zmodyfikowała stosunek prawny łączący powodów ze Spółdzielnią Mieszkaniową. Od chwili tej obowiązek dokonywania tych opłat ustał, jednakże nie oznacza to, że powstało uprawnienie do zwrotu świadczenia na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia. Ponadto nie zostało wskazane czy powodowie świadczyli dalej czy zaprzestali świadczeń.

Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu Okręgowego powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione, tym samym zaskarżony wyrok podlegał zmianie, zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c.

Konsekwencją zmiany jest zasądzenie na podstawie art. 98 k.p.c. kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji solidarnie od powodów na rzecz pozwanego w kwocie 1.217 zł – to koszty zastępstwa procesowego i opłata skarbową od pełnomocnictwa, a także postępowania odwoławczego w kwocie 1.007 zł – koszty zastępstwa procesowego przez zawodowego pełnomocnika i opłata od apelacji.