

## UZASADNIENIE

Wyrokiem wstępnym z dnia 22 lipca 2020 r., wydanym w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. przeciwko D. S. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi uznał roszczenie za usprawiedliwione co do zasady.

Apelację od tego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając go w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości wraz z zasądzeniem od strony powodowej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego i niezasadne uznanie, że spółdzielnia przysługuje roszczenie o rozliczenie funduszu remontowego z tytułu niedoboru, podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że w okresie od 6 lutego 2015 r. do dnia 8 grudnia 2016 r., tj. w okresie, którego może dotyczyć rozliczenie, na funduszu remontowym była nadwyżka w wysokości 29.025,72 zł;
- art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niezbadanie i nieustalenie, za jaki okres może być dochodzone roszczenie powodowej spółdzielni od członka spółdzielni;
- art. 318 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez wydanie wyroku wstępnego uznającego roszczenie powódki za usprawiedliwione co do zasady, pomimo nieustalenia, czy zaistniały wszystkie przesłanki określone w art. 24<sup>1</sup> ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1208) skutkujące oceną, czy po stronie powódki istnieje uzasadnione roszczenie cywilnoprawne;
- art. 118 k.c. w związku z art. 120 § 1 k.c. poprzez błędne zastosowanie tych przepisów i przyjęcie, że nie doszło do przedawnienia roszczenia objętego pozwem za okres wymagalny, kiedy pozwana była członkiem powodowej spółdzielni i za okres, kiedy tym członkiem nie była;
- art. 24<sup>1</sup> ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1208) w związku z art. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596 ze zm.) poprzez błędną wykładnię i uznanie, że rozliczenie funduszu może zostać dokonane za dowolny okres, podczas gdy z treści tych przepisów oraz orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A Nr 2 z 2015 r., poz. 11, wynika prawo do rozliczenia środków zgromadzonych na funduszu remontowym, począwszy od dnia 6 lutego 2015 r.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od skarżącej na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się zasadna, choć z innych przyczyn niż wskazane w jej treści. Na wstępie zaznaczyć trzeba, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił okoliczności wynikające ze zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego i Sąd odwoławczy z powodzeniem może uznać te ustalenia za własne.

Za chybiony należy uznać zarzut naruszenia art. 118 k.c. w związku z art. 120 § 1 k.c. Skarżąca myli się, wywodząc, że wobec dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia należy stosować trzyletni termin przedawnienia z uwagi na to, że chodzi tu o świadczenia okresowe w postaci płatnych comiesięcznie wpłat na fundusz remontowy. W rozpoznawanej sprawie powódka nie dochodzi zapłaty roszczeń z tytułu opłat, o których mowa w art. 6 ust. 3 zd. III ustawy z dnia 15

grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1208), zwanej dalej u.s.m., ale należności wynikającej z salda rozliczeń pomiędzy spółdzielnią i jej byłym członkiem dotyczących zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów na remonty nieruchomości, wywodząc swe roszczenie z podstawy prawnej wynikającej z art. 24<sup>1</sup> ust. 5 przywołanej ustawy. Świadczenie takie nie ma charakteru okresowego, a zatem art. 118 k.c. określa termin jego przedawnienia na 6 lat, a skoro chwila spełnienia tego świadczenia nie jest oznaczona ani nie wynika z właściwości zobowiązania, to wymagalność roszczenia zależy od podjęcia przez uprawnionego określonej czynności, a bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął wywołującą taki skutek czynność – w postaci wezwania do zapłaty – w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 zd. II k.c.). Z całą pewnością roszczenie z art. 24<sup>1</sup> ust. 5 u.s.m. nie mogłoby powstać, a tym bardziej być wymagalne, przed ustaniem członkostwa pozwanej w spółdzielni, a to z kolei nastąpiło ex lege z mocy art. 3 ust. 7 zd. I u.s.m., który zaczął obowiązywać dopiero w dniu 9 września 2017 r. Wynika stąd jasno, że dochodzonego pozwem roszczenia – o ile stwierdzono by jego istnienie – nie można by było uznać za przedawnione, skoro do przerwania biegu terminu przedawnienia doszło wraz ze złożeniem .

Pozostałe podniesione w apelacji zarzuty odnoszą się właśnie do kwestii przysługiwania powodowej spółdzielni roszczenia dochodzonego pozwem przeciwko D. S., gdyż pozwana wywodzi, że roszczenie to można uznać za usprawiedliwione co do zasady, jeśli dokonane na podstawie art. 24<sup>1</sup> ust. 5 u.s.m. rozliczenie wykaże niedopłatę wynikającą z uwzględnienia nakładów poczynionych przez spółdzielnię z innych środków niż wpłaty właścicieli lokali, ale jedynie wówczas, gdy taki wynik da rozliczenie, którego zakres ograniczony będzie do okresu czasu poczynającego się w dniu 5 lutego 2015 r. Ustosunkowanie się do tych zarzutów, jak również stwierdzenie, czy zaskarżone orzeczenie nie narusza niewskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego – co Sąd II instancji winien wziąć pod uwagę z urzędu – wymaga pogłębionej analizy unormowań mogących tu potencjalnie znaleźć zastosowanie unormowań u.s.m. oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596 ze zm.), zwanej dalej ustawą nowelizującą. Wskazać więc należy przede wszystkim, że powódka opiera swoje roszczenie na treści art. 24<sup>1</sup> ust. 5 u.s.m., a norma ta została wprowadzona do art. 24<sup>1</sup> – wraz z ust. 3, 4 i 6 tego artykułu – właśnie przepisami ustawy nowelizującej. Nowelizacja ta wynikała z konieczności dostosowania przepisów do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A Nr 2 z 2015 r., poz. 11, (uzasadnienie projektu ustawy nowelizującej, nr druku (...) Sejmu RP VIII kadencji). Trybunał, analizując charakter uprawnień spółdzielni w odniesieniu do obowiązku tworzenia funduszy, wskazał na odmienności w zakresie funduszu remontowego, co do którego obowiązek tworzenia spoczywa na spółdzielni mieszkaniowej, a zobowiązanymi do wpłat na konto funduszu są członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu. Podniesiono, że na spółdzielni ciąży wynikający z treści art. 4<sup>1</sup> u.s.m. obowiązek prowadzenia odrębnej ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości, jednakże obowiązek ewidencjonowania wpłat na fundusz remontowy w podziale na nieruchomości nie oznaczał nakazu przeznaczania zgromadzonych środków na remonty wyłącznie tej nieruchomości, której lokatorzy dokonywali wpłat, a finansowanie remontów z tego funduszu odbywało się w sposób zbliżony do zasady solidarności i współdziałania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Brak jednak możliwości rozliczenia wpłat zobowiązanych i ewentualnego zwrotu członkom stanowił, w ocenie Trybunału, nieproporcjonalne naruszenie prawa własności, nieuzasadnione innymi wartościami konstytucyjnymi, gdyż w szczególności dotyczył 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. Trybunał uznał więc, że art. 26 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648) 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 RP i dostrzegł konieczność wprowadzenia odpowiednich regulacji przez ustawodawcę dotyczących zasad i sposobu rozliczania środków zgromadzonych przez byłych członków spółdzielni na funduszu remontowym. Wskazał bowiem, że samo stwierdzenie niezgodności tego przepisu nie stwarza możliwości dochodzenia wypłaty świadczeń uiszczonych na fundusz remontowy przez podmioty, które przestały być członkami spółdzielni przed wejściem wyroku w życie,

gdyż w obowiązującym w chwili wydania wyroku stanie prawnym brak było unormowań, które określałyby zasady rozliczania byłych członków ze spółdzielnią. Wprowadzenie przepisów określających zasady rozliczania Trybunał pozostawił ustawodawcy, stwierdzając, że oznacza to ich działanie na przyszłość i nie ma możliwości dokonywania na ich podstawie podziału funduszu remontowego w okresie poprzedzającym ich wejście w życie.

Realizacja przez ustawodawcę zaleceń Trybunału w zakresie wprowadzenia do porządku prawnego unormowań określających zasady rozliczania byłych członków spółdzielni mieszkaniowej, którym przysługuje odrębna własność lokalu, ze spółdzielnią polegała na zmianie dotychczasowej treści art. 24<sup>1</sup> i art. 26 u.s.m. ustawą nowelizującą, wchodzącą w życie z dniem 9 września 2017 r. Przywołane artykuły przedmiotowej ustawy dotyczą dwóch przypadków ustania z mocy art. 3 ust. 7 zd. I u.s.m. członkostwa spółdzielni przez osobę, na rzecz której spółdzielnia ustanowiła odrębną własność lokalu – po pierwsze, wskutek podjęcia przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczaną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, uchwały o stosowaniu do ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) (art. 24<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m.) w miejsce zarządu sprawowanego dotąd przez spółdzielnię z mocy art. 27 u.s.m. jak zarząd powierzony, a po drugie, wskutek wyodrębnienia w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wszystkich lokali, co również wiąże się ze stosowaniem do zarządu nieruchomością wspólną przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) (art. 26 ust. 1 u.s.m.) w miejsce zarządu sprawowanego przez spółdzielnię z mocy art. 27 u.s.m. jak zarząd powierzony. Ustawodawca wprowadził do art. 24<sup>1</sup> u.s.m. ustępy 3 i 4, z których wynika, że z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m., w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej, zaś wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4 pkt 2 u.s.m., według stanu na dzień ustania członkostwa; norma ta ma odpowiednie zastosowanie w sytuacji, gdy właściciel lokalu nie był członkiem spółdzielni. W art. 26 u.s.m. pojawił się ustęp 4, nakazujący także do przypadku opisanego w art. 26 ust. 1 u.s.m. odpowiednio stosować art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4 u.s.m. Wreszcie, do art. 24<sup>1</sup> u.s.m. wprowadzono ustęp 5, gdzie wskazano, że zarówno w przypadku przewidzianym w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m., jak i w art. 26 ust. 1 u.s.m., spółdzielnia mieszkaniowa niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Ustawa nowelizująca zawiera przepis przechodni w postaci art. 6 stanowiącego, że przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą, stosuje się jedynie w odniesieniu do tych nieruchomości, które w dniu 5 lutego 2015 r. były zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie art. 27 u.s.m.

Analizując treść tych unormowań, zauważyć trzeba, że przedmiotem normy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m. są wyłącznie zmiany w zakresie praw własności do środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym. Środki finansowe zgromadzone tytułem naliczonego, pobranego i niewydatkowanego funduszu remontowego stanowią co do zasady własność spółdzielni. Chociaż art. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648) stwierdza, że majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków, to zapis ten nie odpowiada pojęciu własności w rozumieniu kodeksu cywilnego i nie przyznaje on członkom spółdzielni bezpośredniego prawa do rozporządzania majątkiem spółdzielni w zakresie przyznanym właścicielowi. Podmiotem własności w znaczeniu cywilnoprawnym jest spółdzielnia jako osoba prawna, nie zaś poszczególni jej członkowie (tak w uchwałach SN z dnia 19 stycznia 1996 r., III CZP 152/95, OSNC Nr 4 z 1996 r., poz. 52 oraz z dnia 6 lutego 1996 r., III CZP 4/96, OSNC Nr 4 z 1996 r., Nr 4, poz. 58, tak również w wyroku SA w Warszawie z dnia 27 listopada 2018 r., V ACa 720/17, niepubl.). Własność taka w rozumieniu przepisów prawa pozostaje własnością cudzą, a jej przedmiot jest cudzym mieniem także dla członka tej spółdzielni (tak wyrok WSA w Olsztynie z dnia 28 stycznia 2009 r., I SA/O. 505/08). Język, jakim się posługuje art. 24<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m., wydaje się być bardzo odległy od precyzji, jednak w ocenie Sądu odwoławczego, treść tego przepisu należy rozumieć w ten sposób, że właściciel lokalu, którego członkostwo w spółdzielni ustało, staje się z dniem ustania członkostwa właścicielem takiej części środków zgromadzonych w tym dniu na funduszu remontowym,

jaka odpowiada jego udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej; zdaniem Sądu, w przywołanym przepisie może chodzić wyłącznie o prawo własności do odpowiedniej części środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu, nie zaś o współwłasność w części ułamkowej całości tych środków, a to ze względu na treść art. 195 k.c. w związku z art. 45 k.c. Na podstawie omawianego przepisu można bez przeszkód stwierdzić, jaka kwota stała się z jego mocy własnością byłego członka, gdyż ustawodawca podał algorytm, według którego należy ją wyliczyć – stanowi ona iloczyn kwoty aktywów pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym w dniu ustania członkostwa właściciela lokalu i ułamka odpowiadającego przynależnemu do jego lokalu udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Art. 6 ustawy nowelizacyjnej wprowadza dodatkowy warunek stosowania art. 24<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m. w postaci sprawowania daną nieruchomością zarządu opisanego w art. 27 u.s.m. w dniu 25 lutego 2015 r., co innymi słowy oznacza, że może on mieć zastosowanie, jeśli zarząd taki ustał w warunkach opisanych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ust. 1 u.s.m. po tej dacie – choćby przed wejściem w życie ustawy nowelizującej – a jednocześnie nie może być stosowany, jeśli skutek taki nastąpił przed tą datą. Odnotować warto, że w przypadku, gdy nieruchomość przestała być zarządzana przez spółdzielnię – w związku ze zdarzeniami przewidzianymi w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ust. 1 u.s.m. – pomiędzy dniem 25 lutego 2015 r. i 9 września 2017 r., ustanie członkostwa w spółdzielni następuje z dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, gdyż dopiero wówczas zaczął obowiązywać przewidujący taki skutek ex lege art. 3 ust. 7 zd. I u.s.m.; oznacza to, że nabycie własności środków na funduszu nastąpi z dniem 9 września 2017 r., a stan aktywów pieniężnych na funduszu – jako podstawa obliczenia kwoty pieniężnej, której własność nabył były członek – będzie także określany na ten właśnie dzień.

Jak już powiedziano wyżej, art. 24<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m. wprowadza jedynie zmiany w zakresie praw własności środków pieniężnych na funduszu remontowym, ale dyskusyjne może być, czy sam w sobie kreuje roszczenie właściciela lokalu wobec spółdzielni o wypłatę tych środków. Ponadto przepis ten dotyczy wyłącznie sytuacji, gdy wpływy na funduszu przeważają nad wydatkami i – zgodnie z jego brzmieniem – faktycznie zgromadzone są tam środki mogące być przedmiotem prawa własności, natomiast nie znajduje z konieczności żadnego zastosowania, jeśli saldo rachunku jest ujemne, ani też nie uregulowano tam kwestii ewentualnego rozliczenia innych nakładów dokonanych przez spółdzielnię na nieruchomość. Wypełnienie zaleceń Trybunału Konstytucyjnego w zakresie wprowadzenia regulacji dotyczących zasad i sposobu rozliczania środków zgromadzonych przez byłych członków spółdzielni w funduszu remontowym (a więc kwoty zaewidencjonowanej na rachunku występującego członka spółdzielni) oraz nakładów poczynionych na remonty nieruchomości, w której znajduje się lokal, wymagałoby wprowadzenia normy prawnej, z której mogłoby wynikać, że w opisanych w niej sytuacjach spółdzielni lub właścicielowi lokalu przysługują względem siebie roszczenia o zapłatę określonych kwot pieniężnych, których realizacja zapewni właśnie osiągnięcie owego rozliczenia pomiędzy spółdzielnią i właścicielem lokalu. Ustawodawca ograniczył się w tym zakresie do wprowadzenia do u.s.m. art. 24<sup>1</sup> ust. 5, gdzie wskazano, że spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 lub w art. 26 u.s.m., niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Można mieć jednak uzasadnione wątpliwości, czy cel wskazany w przedmiotowym wyroku Trybunału został w ten sposób osiągnięty. W przywołanym przepisie zawarta jest norma nakładająca na spółdzielnię obowiązek niezwłocznego rozliczenia z właścicielami lokali zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego, więc stosunkowo bezproblemowo można zaliczyć do zakresu pojęcia „rozliczenia” obowiązek zwrotu właścicielowi lokalu tej części środków będących dotąd w posiadaniu spółdzielni i zgromadzonych na funduszu remontowym, do której art. 24<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m. przyznał właścicielowi lokalu prawo własności. Powiązanie norm z art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 5 u.s.m. nie pozostawia większych wątpliwości co do treści odpowiadającego temu obowiązkowi roszczenia przysługującego właścicielowi lokalu wobec spółdzielni, gdyż z przepisów tych wynika nie tylko istnienie po stronie spółdzielni określonego obowiązku, ale także przesłanki jego zaistnienia oraz jego treść polegająca na spełnieniu świadczenia pieniężnego w określonym w przywołanych przepisach rozmiarze.

O wiele trudniej jednak bronić stanowiska, że treść normy nakazującej spółdzielni niezwłoczne rozliczenie pozostałych nakładów na remonty nieruchomości, dokonanych po wyczerpaniu środków z funduszu, również zawartej w art. 24<sup>1</sup>

ust. 5 u.s.m., mieści w sobie treść kreującą po stronie właściciela lokalu obowiązek spełnienia określonego świadczenia na rzecz spółdzielni, a po stronie spółdzielni – odpowiadające temu obowiązkowi roszczenie. Sąd II instancji jest zdania, że jeśli ustawodawca zamierza mocą ustawy nałożyć na uczestnika obrotu określone zobowiązanie – przez co w sposób oczywisty ingeruje w sferę prawną takiego podmiotu – to zasady prawidłowej legislacji nakazują uczynić to w sposób wyraźny i niebudzący wątpliwości zarówno co do samego nałożenia takiego obowiązku, jak i przesłanek jego zaistnienia oraz jego treści, gdyż adresat normy prawnej musi być świadomy tego, czy, kiedy i do czego jest zobowiązany, a jeśli jego obowiązek polega na świadczeniu, to także w jakim rozmiarze świadczenie to ma nastąpić. Tych kryteriów w żadnym razie nie spełnia norma nakazująca spółdzielni dokonanie rozliczeń nakładów na remonty nieruchomości, nie można więc wyklądać jej w ten sposób, by uznać, że treścią jej jest również wykreowanie zobowiązania właściciela lokalu wobec spółdzielni. Sąd odwoławczy uważa, że chociaż intencją ustawodawcy było zapewne wypełnienie zaleceń Trybunału Konstytucyjnego zawartych w uzasadnieniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A Nr 2 z 2015 r., poz. 11 – na co wskazywałaby treść uzasadnienia projektu ustawy nowelizującej (druk sejmowy Nr (...) Sejmu RP VIII kadencji) – to jednak nie sposób uznać, by po dokonaniu nowelizacji u.s.m. możliwe było wywiedzenie z treści przepisów tej ustawy lub z innych obowiązujących norm prawnych prawa spółdzielni do żądania od byłego członka zwrotu całości lub części nakładów dokonanych na remonty nieruchomości, które mogłoby znaleźć ochronę prawną na drodze sądowej.

Źródeł takiego roszczenia nie można też odnaleźć w innych przepisach prawa. Bezsprzecznie, normy, z których można byłoby ewentualnie wywieść takie roszczenie, nie istniały w chwili wydania przedmiotowego wyroku Trybunału Konstytucyjnego, skoro sam Trybunał stwierdził, że konieczne jest wprowadzenie odpowiednich regulacji dotyczących zasad i sposobu rozliczania środków zgromadzonych przez byłych członków spółdzielni w funduszu remontowym z uwzględnieniem nakładów poczynionych na remonty nieruchomości. Nie można też – jak wynika z powyższych rozważań – uznać za podstawę prawną przedmiotowego roszczenia art. 24<sup>1</sup> ust. 5 u.s.m., nie wydaje się też, by możliwe było jej odszukanie w innych przepisach wprowadzonych do u.s.m. ustawą nowelizującą. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że także Sąd meriti dostrzegł zasygnalizowany problem, wywodząc, że art. 24<sup>1</sup> ust. 5 u.s.m. zawiera jedynie podstawę i nakaz dokonania odpowiednich rozliczeń, nie stanowi zaś podstawy prawnej obowiązku właściciela lokalu w zakresie wyrównania niedoboru na funduszu remontowym wynikającego z pokrywania przez spółdzielnię nakładów z innych źródeł niż środki zgromadzone na funduszu remontowym. Usiłując rozwiązać ten problem, Sąd próbował doszukać się podstawy tego obowiązku w przepisach u.s.m. obowiązujących już przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, a mianowicie w art. 6 ust. 3 zd. III u.s.m., ustanawiającym po stronie członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, obowiązek świadczenia na fundusz remontowy. Stanowisko to opiera się jednak w dużej mierze na nieporozumieniu. Wbrew twierdzeniom zawartym w uzasadnieniu wyroku sprawa niniejsza nie dotyczy roszczeń wobec właściciela lokalu wynikających z obowiązku świadczenia na fundusz remontowy, o czym wspomniano już przy omawianiu zasadności apelacyjnego zarzutu naruszenia przepisów dotyczących przedawnienia. Taki obowiązek rzeczywiście obciążał pozwaną do czasu podjęcia przez właścicieli lokali na nieruchomości w trybie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m. uchwały o stosowaniu do ich praw i obowiązków przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), gdyż od tego momentu opłaty na pokrycie wydatków związanych z remontami nieruchomości wspólnej wnoszone były już na rzecz wspólnoty, jak wymaga tego art. 15 ust. 1 w związku z art. 14 pkt. 1 tej ustawy. W swym pozwie jednak powodowa spółdzielnia nie twierdziła, że D. S. zalegała z opłatami na fundusz remontowy należnymi od niej w okresie przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, ale wywodziła swoje roszczenie z faktu poczynienia wydatków i nakładów na remonty nieruchomości niezajdujących pokrycia w środkach zgromadzonych na funduszu remontowym. Odnotować trzeba ponadto, że na gruncie przepisów u.s.m. w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy nowelizującej sama okoliczność, że powódka ponosiła wówczas wydatki na remonty przekraczające wysokość wpływów z tytułu opłat na fundusz remontowy, nie powodowała, że powstawała po jej stronie wierzytelność wobec członków spółdzielni o pokrycie tych niedoborów (tak trafnie w wyroku SA w Krakowie z dnia 23 stycznia 2015 r., I ACa 1485/15, niepubl.). Nieuprawnione wydaje się również przywołanie jako podstawy prawnej przedmiotowego roszczenia art. 3 ust. 7 zd. I u.s.m. w związku z art. 111 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648), z których Sąd Rejonowy stara się wyinterpretować

normę przewidującą przejście na właścicieli lokali należących do wspólnoty wychodzącej spod zarządu spółdzielni składników majątkowych i zobowiązań spółdzielni w zakresie wynikającym z planu podziału. Art. 3 ust. 7 zd. II u.s.m. zezwala na stosowanie do osób, które członkostwo w spółdzielni utraciły w przypadkach wymienionych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ust. 1 u.s.m., jedynie norm zawartych w art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648) i tylko w takim zakresie, w jakim dotyczą one członków spółdzielni. Oznaczać to może co najwyżej, że niebędącym już członkami spółdzielni właścicielom lokali przyznano roszczenie w postaci uprawnienia do domagania się podziału majątku spółdzielni i nawet jeśli przyjąć, że dalsze zastosowanie może tu znaleźć art. 111 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648), to jedynie pod warunkiem, że właściciele lokali z takiego uprawnienia skorzystają (tak K. Królikowska [w:] „Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz” pod red. K. Osajdy, 2021, teza 12.1 z powołaniem się na R. Dzięczek, „Spółdzielnie mieszkaniowe”, 2018, s. 225). Dodać należy, że treść art. 3 ust. 7 zd. II u.s.m. budzi duże kontrowersje w doktrynie i choćby tak uznany specjalista w dziedzinie prawa spółdzielczego jak K. P. nie waha się twierdzić, że odesłanie do odpowiedniego stosowania art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648) jest efektem oczywistej omyłki ustawodawcy, a przepis zamieszczony w art. 3 ust. 7 zd. II u.s.m. nie ma żadnej treści normatywnej (tak „Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” [w:] „Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz”. Wyd. 9, Warszawa 2018, teza 11 do art. 3).

Sądowi odwoławczemu w składzie rozpoznającym sprawę niniejszą najbliższy jest pogląd, że w przepisach u.s.m. nie sposób doszukać się podstaw prawnych obowiązku właściciela lokalu w zakresie pokrycia powstałej w wyniku uwzględnienia nakładów na nieruchomości wspólną niedopłaty, rozumianej jako różnica między kwotą wpłaconą przez właściciela lokalu a kwotą stanowiącą sumę nakładów poniesionych przez spółdzielnię. Możliwa jest natomiast taka interpretacja art. 24<sup>1</sup> ust. 5 u.s.m., z której wynikać będzie, że uwzględnienie tych nakładów w ramach rozliczenia skutkować będzie tym, iż właściciel nie uzyska z mocy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m. praw własności do jakiegokolwiek części środków zgromadzonych na funduszu remontowym, a po stronie spółdzielni nie powstanie obowiązek ich zwrotu (tak P. Hoffman, M. Tabor-Gruszfeld, „Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz do nowelizacji”, Warszawa 2018, tezy 485 i 487 do art. 1). O ile bowiem wynik wzmiankowanej w art. 24<sup>1</sup> ust. 5 u.s.m. czynności techniczno-rachunkowej, do której dokonania w myśl tego przepisu zobowiązana jest spółdzielnia i uwzględnienie w niej dokonanych nakładów na remont, może wpłynąć na ustalenie, czy na funduszu remontowym zgromadzone są środki, do których prawa przyznaje właścicielowi art. 24<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m., o tyle – jak już wspomniano wyżej – z treści art. 24<sup>1</sup> ust. 5 u.s.m. nie sposób wywieść ani obowiązku właściciela w zakresie zwrotu całości bądź części nakładów poniesionych przez spółdzielnię, ani też odpowiadającego temu obowiązkowi roszczenia po stronie spółdzielni.

Przyznać trzeba jednak, że w wypowiedziach przedstawicieli doktryny pojawia się też pogląd odmienny do przedstawionego wyżej stanowiska Sądu II instancji – polegający na przyjęciu, że w wyniku uwzględnienia w nakaznym spółdzielni rozliczeniu nakładów, poniesionych uprzednio na nieruchomości w sytuacji, gdy środki zgromadzone na funduszu remontowym nie wystarczały na przeprowadzenie remontu, może powstać roszczenie na rzecz spółdzielni do właścicieli lokali o zwrot kwot poniesionych nakładów (tak np. K. P. w „Komentarzu do ustawy: Spółdzielnie mieszkaniowe t.j. z dnia 13-4-2018 (Dz.U. 2018, Nr 87, poz. 845). Opracowanie redakcyjne na podstawie: Prawo spółdzielcze”, 2020, s. 624-625 z powołaniem się na A. K., „Powstanie wspólnoty mieszkaniowej”, s. 406). Pogląd ten jest jednak o tyle nieprzekonywujący, że wiąże on powstanie roszczenia z faktem powstania ujemnego salda dokonanego rozliczenia, nie wskazując jednak przy tym jego materialnej podstawy prawnej, a jedynie zaznaczając, że zobowiązanie właścicieli lokali ma w takim wypadku charakter solidarny z mocy art. 370 k.c., do czego Sąd ustosunkuje się jeszcze w toku dalszych wywodów. Przyjmując jednak nawet, że z treści normy nakazującej spółdzielni dokonanie rozliczeń nakładów na remonty nieruchomości można byłoby wywieść normę uprawniającą spółdzielnię do domagania się zwrotu tych nakładów od właścicieli lokali, to odnotować trzeba równocześnie, że ustawodawca nie zdecydował się na określenie w jakimkolwiek zakresie zasad i sposobu dokonania takiego rozliczenia. Mamy tu do czynienia z zupełnie inną sytuacją niż w przypadku roszczeń właścicieli lokali wobec spółdzielni, gdzie wprowadzona regulacja ustawowa pozwala bez przeszkód określić nie tylko komu przysługuje roszczenie (właścicielowi lokalu), przeciwko komu (przeciwko spółdzielni), jakie są przesłanki jego powstania (sprawowanie przez spółdzielnię zarządu

nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 u.s.m. w dniu 5 lutego 2015 r., ustanie członkostwa właściciela lokalu w spółdzielni na podstawie art. 3 ust. 7 zd. I u.s.m. w związku z art. 24<sup>1</sup> ust. 1 lub art. 26 ust. 1 u.s.m. i przysługiwanie byłemu członkowi prawa własności do części środków zgromadzonych na funduszu remontowym), ale także jaka jest jego treść (spełnienie świadczenia pieniężnego) i w jakim rozmiarze może być one dochodzone przez uprawnionego (w kwocie równej iloczynowi kwoty środków zgromadzonych na funduszu remontowym w dniu ustania członkostwa właściciela lokalu i ułamka odpowiadającego przynależnemu do jego lokalu udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej). Regulacja odnosząca się do rozliczenia poczynionych przez spółdzielnię nakładów na remonty nieruchomości jest natomiast niekompletna, gdyż ustawa nie normuje w żaden sposób, w jakim rozmiarze spółdzielnia może domagać się od konkretnego właściciela lokalu zwrotu tych nakładów.

Powódka w swoim pozwie stwierdza – bez bliższego uzasadnienia – że pozwana winna zwrócić jej taką część poczynionych nakładów remontowych, która odpowiada udziałowi pozwanej we współwłasności nieruchomości wspólnej, jednak stanowisko takie nie znajduje żadnego oparcia w obowiązujących przepisach. Treść art. 24<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m. nie pozostawia wątpliwości, że udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest wielkością mającą zastosowanie jedynie przy określaniu części środków zgromadzonych na funduszu remontowym, których własność przypada konkretnemu właścicielowi lokalu, natomiast ustawodawca nie dał w żadnej mierze wyrazu swej ewentualnej woli, by opisany tam algorytm stosować również do wyliczania rozmiaru roszczeń spółdzielni z tytułu poczynionych nakładów remontowych. Także w innych przepisach u.s.m. lub ustawy nowelizującej nie da się odnaleźć unormowań pozwalających określić wielkość ewentualnej należności spółdzielni. Jak już wspomniano wyżej, K. P. w „Komentarzu do ustawy: Spółdzielnie mieszkaniowe t.j. z dnia 13-4-2018 (Dz.U. 2018, Nr 87, poz. 845). Opracowanie redakcyjne na podstawie: Prawo spółdzielcze”, 2020, s. 624-625, stwierdza – choć bez bliższego uzasadnienia i w formie niezbyt stanowczej – że właściciele lokali mogliby odpowiadać solidarnie wobec spółdzielni mieszkaniowej za to zobowiązanie na mocy art. 370 k.c. Oznaczałoby to, że spółdzielnia mogłaby żądać całości lub części świadczenia od wszystkich właścicieli lokali łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie jej przez któregokolwiek z dłużników zwalniałoby pozostałych (art. 366 § 1 k.c.), a po spełnieniu świadczenia przez jednego z nich treść istniejącego między właścicielami stosunku prawnego – czyli zapewne stosunku współwłasności nieruchomości wspólnej – rozstrzygałaby o tym, czy i w jakich częściach mógłby on żądać zwrotu od współdłużników (art. 376 § 1 k.c.). Z taką propozycją nie można się jednak zgodzić, gdyż art. 370 k.c. kreuje solidarność pomiędzy współdłużnikami, jeśli zaciągnęli oni zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, a więc gdy ich zobowiązanie powstało w drodze czynności prawnej (tak np. w wyroku SA w Katowicach z dnia 15 października 2015 r., I ACa 698/15, niepubl. lub w wyroku SA w Łodzi z dnia 27 sierpnia 2015 r., I ACa 182/15, niepubl.), podczas gdy w tym wypadku źródłem zobowiązania z tytułu zwrotu nakładów remontowych nie jest czynność prawna pomiędzy spółdzielnią i właścicielami lokali, ale wynikać miałyby ono z ustawy. Jeśli więc nawet przyjąć – którego to poglądu Sąd II instancji ostatecznie nie podziela – że z treści art. 24<sup>1</sup> ust. 5 u.s.m. można wywieść normę prawną kreującą po stronie spółdzielni w przypadkach, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ust. 1 u.s.m., roszczenie względem właścicieli lokali o zapłatę w celu zwrotu nieznajdujących pokrycia w środkach zgromadzonych na funduszu remontowym nakładów na remonty nieruchomości, to równocześnie uregulowanie dotyczące tego roszczenia należałoby uznać za niekompletne, skoro ustawodawca nie zdecydował się określić, w jakim rozmiarze może być ono dochodzone wobec konkretnego właściciela lokalu. Zastosowanie przy wykładni norm prawnych postulatu racjonalnego ustawodawcy utwierdza Sąd w przekonaniu – biorąc ponadto pod uwagę przedstawioną wyżej argumentację – że trafniejsze jest takie rozumienie omawianych przepisów, które nakazuje rozstrzygnąć zachodzące wątpliwości na korzyść uznania, że intencją ustawodawcy nie było wykreowanie roszczenia, którego dochodzi powodowa spółdzielnia niż takie, które prowadzi do wniosku, iż ustawodawca stworzył normę niekompletną, bo niepozwalającą na ustalenie treści roszczenia w zakresie rozmiaru należnego uprawnionemu świadczenia.

W rezultacie powyższych rozważań przyjąć należy ostatecznie, że roszczenie dochodzone pozwem w niniejszej sprawie nie znajduje podstaw w obowiązującym prawie i nie można go uznać za usprawiedliwione co do zasady – choć z innych przyczyn niż te, które powoływała apelująca. W takiej sytuacji bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy stały się pozostałe zarzuty apelacyjne, których osiǳ była teza, że stronie powodowej przysługuje roszczenie o zwrot

wynikającej z poczynienia nakładów niedopłaty, ale jedynie wówczas, gdy taki wynika da rozliczenie dotyczące okresu od dnia 5 lutego 2015 r. Stwierdzić można tylko, że w ocenie Sądu odwoławczego stanowisko zajęte przez skarżącą nie znajduje oparcia w obowiązującym prawie, w szczególności w przepisach u.s.m. i ustawy nowelizującej. Autorka apelacji przywołała fragment uzasadnienia wyroku SA w Warszawie z dnia 27 listopada 2018 r., V ACa 720/17, niepubl., gdzie stwierdzono, że obowiązek rozliczania (a nie tylko ewidencjonowania) przez spółdzielnię wpływów i wydatków funduszu remontowego danej nieruchomości został wprowadzony ustawą nowelizującą z dniem 9 września 2017 r., a w przypadku nieruchomości, które wyszły spod zarządu spółdzielni sprawowanego w trybie art. 27 u.s.m. pomiędzy dniem 5 lutego 2015 r. i dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej (do których art. 24<sup>1</sup> ust. 3 również znajduje zastosowanie z mocy art. 6 ustawy nowelizującej) obejmuje także okres czasu od dnia powstania wspólnoty. Nie jest do końca jasne znaczenie tej uwagi, poczynionej zresztą jedynie na marginesie rozważań prowadzonych w uzasadnieniu powołanego orzeczenia – gdyż bezsprzecznie czym innym jest chwila, na którą ustalany jest stan rozliczenia prowadzonego na podstawie obowiązku wynikającego z aktualnych przepisów prawa, a czym innym okres czasu, którego rozliczenie dotyczy. Wydaje się, że skoro dopuszczono tam dokonanie rozliczenia za okres poprzedzający wprowadzenie do treści art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 u.s.m. obowiązku rozliczania funduszu remontowego, to treść art. 6 ustawy nowelizującej nie daje wystarczających podstaw do wiązania początku tego okresu z dniem powstania wspólnoty mieszkaniowej czy też – jak chciałaby skarżąca – z dniem wydania wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie K 60/13.

W ocenie Sądu II instancji powyższe rozważania skutkują koniecznością zmiany zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie powództwa. Sądowi znany jest wyrok SN z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 279/12, OSNC Nr 7-8 z 2013 r., poz. 96, gdzie rozgraniczono sytuację, w której Sąd pierwszej instancji, przesądzając wyrokiem wstępnym o istnieniu stosunku prawnego, z którego strona powodowa dochodzi swego roszczenia, nie zbadał wszystkich jego elementów oraz nie rozstrzygnął wszystkich kwestii faktycznych i prawnych dotyczących zasady roszczenia i zarzutów kwestionujących tę zasadę – co uzasadnia stwierdzenie nierozpoznania istoty sprawy i zastosowanie dyspozycji art. 386 § 4 k.p.c. – od sytuacji, w której zachodzi nieuwzględniona przez Sąd pierwszej instancji negatywna przesłanka materialnoprawna, kiedy to zaskarżony wyrok powinien zostać zmieniony, a powództwo uchylone. W rozpoznawanej sprawie z pewnością nie mamy do czynienia z nie dość wnikliwym zbadaniem przez Sąd Rejonowy, czy na gruncie okoliczności sprawy zaistniały wszelkie elementy dochodzonego przez powódkę roszczenia poza jego wysokością, ale z sytuacją, kiedy obowiązujące prawo takiego roszczenia w ogóle nie przewiduje, co należy uznać za negatywną przesłankę materialnoprawną o dość zasadniczym kalibrze. Uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazywanie sprawy Sądowi meriti do ponownego rozpoznania byłoby więc tu oczywiście niecelowe. Tak samo musiałaby zresztą wypaść ocena także i wówczas, gdyby Sąd odwoławczy ewentualnie stanął na stanowisku, że dochodzone roszczenie zostało uregulowane prawem w sposób niekompletny i brak jest unormowań pozwalających w dalszym toku postępowania określić jego wysokość. Wydanie orzeczenia reformatorskiego kończącego postępowanie w sprawie skutkuje koniecznością rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za rezultat procesu wynikającą z art. 98 k.p.c. Na koszty poniesione przez wygrywającą sprawę pozwaną składa się wynagrodzenie jej pełnomocnika w kwocie 1.800,00 zł obliczone w myśl § 2 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.). Na tej samej podstawie prawnej rozstrzygnięto również o kosztach postępowania apelacyjnego, na które złożyły się: opłata od apelacji w kwocie 500,00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 900,00 zł wynikającej z § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 2 pkt. 4 przywołanego rozporządzenia – co daje w sumie kwotę 1.400,00 zł.