

Sygn. akt: I C 17/15 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Grzegorz Kowolik
Protokolant:	st. sekr. sądowy Jadwiga Piandel

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2015 r.

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w G.

przeciwko P. A., N. A.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej w G. na rzecz pozwanych P. A., N. A. solidarnie kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 34 zł (trzydzieści cztery złote) tytułem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sygn. akt I C 17/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 października 2014 roku strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. wniosła o zasądzenie od pozwanych P. A. i N. A. solidarnie kwoty 774,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lipca 2014 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Na uzasadnienie swojego żądania strona powodowa wskazała, że P. A. i jego żona N. A. są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) i z tego tytułu są zobowiązani ponosić stosowne opłaty. W budynku, w którym znajduje się mieszkanie pozwanych konieczny był remont instalacji wewnętrznej gazu. Spółdzielnia nie posiadała środków finansowych na pokrycie kosztów tego remontu, wobec tego, koszty te zobowiązani byli pokryć mieszkańcy budynku wg stawki 22,96 zł za m² mieszkania. Osoby, które są członkami spółdzielni swoją część opłaty miały pokryć z pożytków jakie przypadły tej nieruchomości ze sprzedaży gruntów, zaś pozostali mieszkańcy zobowiązani byli do uiszczenia należnej kwoty z możliwością rozłożenia jej na raty. Jak wskazała strona powodowa pozwany pismem z dnia 12 marca 2014 roku poinformował Spółdzielnię, że odmawia zapłaty żądanej kwoty, i do dnia wniesienia pozwu jej nie uiszczył.

W dniu 30 października Sąd Rejonowy w Nysie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwani P. A. i N. A., w dniu 17 grudnia 2014 roku, wnieśli sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty i wskazali, że domagają się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwani przyznali, iż zostali wezwani do zapłaty kwoty 774,44 zł z uwagi na konieczność pokrycia kosztów remontu instalacji wewnętrznej gazu oraz iż strony wymieniały między sobą korespondencję. Pozwani podtrzymali swoje stanowisko wskazane w tej korespondencji i podnieśli, że zgodnie z przepisami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w G. osoby niebędące członkami spółdzielni są obowiązane do uiszczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni. Nadto jak wskazali pozwani, zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają proporcjonalnie właścicielom lokali.

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 30 stycznia 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. wskazała, że podtrzymuje w całości żądanie pozwu i wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 774,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lipca 2014 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, iż nie kwestionuje, że pozwani na bieżąco regulują opłaty związane z użytkowaniem lokalu, poza zaległością będącą przedmiotem niniejszego postępowania. W związku z zaistnieniem niedoboru na funduszu remontowym Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę, by na poczet funduszu remontowego dla tej nieruchomości zaksięgować kwotę pożytków ze sprzedaży działek z jednoczesnym obciążeniem właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni w łącznej kwocie 22.96 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Nadto strona powodowa wskazała, że zgadza się z pozwanym, że zarówno członkowie spółdzielni, jak i nie członkowie spółdzielni obowiązani są ponieść koszty w takiej samej wysokości, jednak na opłatę, którą winni wnieść członkowie spółdzielni została zaliczona przysługująca im kwota pożytków.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10 września 2012 roku P. A. oraz N. A. nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Pozwani nie są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej w G..

D. ód:

pismo z dnia 20 września 2012 roku k. 6.

P. A. i N. A. regularnie uiszczają na rzecz Spółdzielni czynsz w wysokości około 305- 310 zł. Na czynsz pobierany przez Spółdzielnię składają się: opłata eksploatacyjna, składka na fundusz remontowy, podatek i ubezpieczenie, opłata eksploatacyjna dla nie członków Spółdzielni, zaliczka na CO, opłata za domofon oraz zaliczka na zimną wodę.

D. ód:

rozliczenie czynszu k. 59-68,

potwierdzenia przelewów k.69-79.

Wysokość opłat za lokale w Spółdzielni, w tym opłat na fundusz remontowy, ustala co rok Rada Nadzorcza.

Dowód:

przesłuchanie członka Zarządu SM w G. J. B. k.293-294, zeznania świadka M. H. k. 312

Statut Spółdzielni k. 80- 140.

W 2013 roku, w związku z awarią instalacji gazowej w budynku przy ul. (...) w G. powstała konieczność przeprowadzenia jej remontu. Remont instalacji nie został ujęty w planie finansowym Spółdzielni na ten rok, do awarii

doszło bowiem nagle i niespodziewanie. W związku z tym, środki zgromadzone na funduszu remontowym nie były wystarczające do pokrycia kosztów naprawy.

D. ód:

przesłuchanie członka Zarządu SM w G. J. B. k.293-294, zeznania świadka M. H. k. 312.

Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w G. pismem z dnia 24 czerwca 2013 roku zwrócił się do Zarządu o podjęcie uchwały dotyczącej niezwłocznego dokonania wymiany pionów i spawania połączeń gwintowych poziomów instalacji wraz z wymianą zaworów. Zarząd Spółdzielni następnie zwrócił się do Zakładu (...) o rozplombowanie liczników gazowych

D. ód:

wniosek k. 272,

pismo Zarządu SM w G. z dnia 1 sierpnia 2014 roku k. 272,

polecenie monterskie k. 275.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w G. podjął decyzję, by przeprowadzić remont instalacji gazowej jeszcze w 2013 roku oraz by inwestycję tą częściowo sfinansować z dochodów z pożytków, jakie Spółdzielnia uzyskała w latach 2011-2012 ze sprzedaży działek.

D. ód:

przesłuchanie członka Zarządu SM w G. J. B. k.293-294,

zeznania świadka M. H. k. 312.

W dniu 4 lutego 2014 roku z-ca Prezesa Zarządu zwrócił się do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w G. o podjęcie uchwały dotyczącej przeksięgowania pożytków z nieruchomości na fundusz remontowy dla budynku przy ul. (...) z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontu nieujętego w planie remontów na 2013 rok. W związku z tym dniu 2 marca 2014 roku Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr 32/2014 mocą której wyraził zgodę na przeksięgowanie pożytków należnych dla nieruchomości przy ul. (...) -44 za lata 2011 i 2012 celem pokrycia powstałego niedoboru na funduszu remontowym, a właściciele nie będących członkami Spółdzielni obciążył łączną kwotą 22,95 zł za każdy m² powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu mieszkalnego.

D. ód:

wyciąg uchwały nr 32/2014 z protokołu Zarządu z dnia 17 lutego 2014 roku k. 8,

zeznania świadka M. H. k. 312,

przesłuchanie członka Zarządu SM w G. J. B. k.293-294.

W dniu 7 sierpnia 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. zwróciła się do Komisariatu Policji w G. i podanie zgłoszeń lokatorów zamieszkałych w budynku przy ul. (...) odnośnie przecieku instalacji w budynku mieszkalnym. Komisariat Policji w G. poinformował Spółdzielnię pismem z dnia 11 sierpnia 2014 roku, że dokonywano w budynku interwencji w dniu 21 czerwca 2013 roku w związku ze zgłoszeniem nieszczelności instalacji gazowej.

D. ód:

pismo Zarządu SM w G. z dnia 7 sierpnia 2013 roku do KP w G. k. 274,

pismo KP w G. k. 276.

Pismem z dnia 4 marca 2014 roku skierowanym do P. A., Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. poinformowała, że w związku z wykonaniem pilnego remontu instalacji wewnętrznej gazu przeprowadzonej w 2013 roku, właściciele lokali, nie będący członkami Spółdzielni zobowiązani są do pokrycia kosztów przeprowadzonych remontów w wysokości 22,96 zł za m² powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, co w przypadku lokalu P. A. daje kwotę 774,44 zł.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie pozwany P. A. w piśmie z dnia 12 marca 2014 roku odmówił zapłaty na rzecz Spółdzielni kwoty 774,44 zł. W uzasadnieniu wskazał, że regularnie ponosi zawartą w czynszu opłatę eksploatacyjną, opłatę na fundusz remontowy i podatek oraz ubezpieczenie za eksploatację, zaś opłata w kwocie 774,44 zł została nałożona bez podstawy prawnej, gdyż nie znajduje oparcia ani w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w G., Regulaminie tworzenia i gospodarowania środkami Funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, ani Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasadach gospodarki finansowej SM w G..

Pismem z dnia 2 kwietnia 2014 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w G. poinformował P. A., że z uwagi na fakt, iż nie jest członkiem Spółdzielni nie może korzystać z pożytków, które Spółdzielnia uzyskuje ze sprzedaży działek. Uzyskane z tego tytułu kwoty mogły zostać zaliczone jedynie na zobowiązania członków Spółdzielni. Nadto Zarząd Spółdzielni wskazał, iż zobowiązanie pozwanego wynika z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiącym, iż pożytki z działalności gospodarczej spółdzielni można przeznaczyć na wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz z Regulaminu rozliczania pożytków Spółdzielni Mieszkaniowej w G.. Ponadto w związku z niedoborem zaliczek oraz koniecznością przeprowadzenia remontu instalacji gazowej Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr 32/2014, aby całość kwoty niedoboru przeznaczyć na remont obciążając pozostałą do zapłaty kwotą osoby nie będące członkami Spółdzielni.

P. A. w piśmie skierowanym do Spółdzielni w dalszym ciągu odmówił zapłaty na jej rzecz kwoty 774,44 zł i podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 12 marca 2014 roku. Nadto wskazał, że zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pożytki z nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości z której pochodzą owe pożytki. Z ustawy tej nie wynika zaś, że osoby nie będące członkami Spółdzielni muszą ponosić koszty żądane opłaty. Jak wskazał pozwany ustawa precyzyjnie określa w jaki sposób koszty te są regulowane, a w konsekwencji uchwałę Zarządu nr 32/2014 uznać należy za nie mającą oparcia w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

W odpowiedzi na pismo pozwanego z dnia 10 kwietnia 2014 roku, pismem z dnia 30 kwietnia 2014 roku, Zarząd powodowej Spółdzielni wskazał, że nie neguje, iż różnica powstała między kosztami, a przychodami w danej nieruchomości powoduje odpowiednio zwiększenie przychodów albo kosztów danej nieruchomości, jednak pożytki z nieruchomości przypadają zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tylko członkom spółdzielni.

Pozwany P. A. w piśmie do Spółdzielni Mieszkaniowej w G. z dnia 15 maja 2014 roku podtrzymał swoje stanowisko w sprawie.

W piśmie z dnia 4 czerwca 2014 roku Zarząd Spółdzielni poinformował pozwanego, iż podtrzymuje swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

D. ód:

pismo SM w G. z dnia 4 marca 2014 roku k. 7,

pismo pozwanego P. A. z dnia 12 marca 2014 roku k. 14-15,

pismo SM w G. z dnia 2 kwietnia 2014 roku k. 9-10,

pismo pozwanego P. A. z dnia 10 kwietnia 2014 roku k.16-17,

pismo SM w G. z dnia 30 kwietnia 2014 roku k. 11,

pismo pozwanego P. A. z dnia 15 maja 2014 roku k. 17-18,

pismo SM w G. z dnia 4 czerwca 2014 roku k. 12.

W dniu 7 lipca 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. wystosowała do P. A. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 774,44 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Wezwanie zostało doręczone P. A. w dniu 14 lipca 2014 roku.

D. ód:

wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 19- 20.

W sprawie obciążania właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni Mieszkaniowej w G. dodatkową opłatą eksploatacyjną oraz partycypowania w pokrywaniu dodatkowych kosztów remontów nieruchomości Ministerstwo Infrastruktury i (...), Wydział Mieszkalnictwa prowadziło postępowanie wyjaśniające. Postępowanie w sprawie zakończyło się nie stwierdzeniem naruszeń przez Spółdzielnię.

D. ód:

pismo Ministerstwa (...) z dnia 27 października 2014 roku k. 283,

pismo SM w G. z dnia 18 listopada 2014 roku k. 284-285,

pismo Ministerstwa (...) z dnia 4 lutego 2015 roku k. 286.

Działanie Spółdzielni Mieszkaniowej w G. reguluje statut Spółdzielni oraz regulaminy m.in. Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w G. i Regulamin rozliczania pożyczek Spółdzielni Mieszkaniowej w G..

D. ód:

statut SM w G. k. 80-140,

regulamin k. 141-145

regulamin k. 280- 281

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było niezasadne i podlegało oddaleniu w całości.

Sąd ustalił stan faktyczny w sprawie na podstawie przedłożonych przez strony dowodach z dokumentów oraz przesłuchaniu stron i świadka M. H.. W zasadzie stan faktyczny w sprawie był bezsporny. Strony nie kwestionowały przedłożonych w toku postępowania dokumentów, nie budziły też one wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości. Podobnie zeznania świadka oraz stron Sąd uznał jako wiarygodne. Spór w sprawie dotyczył oceny prawnej, czy w świetle przepisów regulujących działanie Spółdzielni Mieszkaniowej w G. dopuszczalne było obciążenie pozwanych opłatą za przeprowadzenie remontu instalacji gazowej w budynku, w którym zamieszkują.

Strona powodowa domagała się zapłaty od pozwanych solidarnie kwoty 774,44 zł tytułem nieuiszczonych kosztów remontu instalacji gazowej w budynku położonym w G. przy ul. (...). Roszczenie swoje opierała na podjętej przez Zarząd Spółdzielni uchwale nr 32/2014 obciążającej mieszkańców lokali mieszkalnych nie będących członkami spółdzielni obowiązkiem pokrycia kosztów modernizacji instalacji oraz na przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni stanowiących, iż właściciele lokali, nie będący członkami spółdzielni obowiązani

są współpartycypować w kosztach eksploatacji i używania nieruchomości wspólnej. Z kolei brak zaliczenia pożytków Spółdzielni na zobowiązanie z tego tytułu członków Spółdzielni strona powodowa upatrywała w art. 5 ustawy z dnia 5 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych i § 165 ust 2 statutu Spółdzielni.

Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 5 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późn. zm) właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Osoby te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Stosownie zaś do art. 5 ust 1. ustawy powyższej i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (art. 5 ust. 2).

Podobne uregulowanie znalazło się też w statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w G.. Odpowiednikiem art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest § 164. Zaś odpowiednikiem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest §165, który stanowi, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokalu proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Jak stanowi ust. 2 pożytki i inne przychody można przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Kwestię pożytków, ich przeznaczenia reguluje również Regulamin rozliczania pożytków w Spółdzielni Mieszkaniowej w G. wskazując w § 4, iż pożytki z nieruchomości wspólnych mogą być przeznaczone na fundusz remontowy, techniczne utrzymanie budynków lub inwestycje, zaś pożytki i inne przychody z własnych nieruchomości mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

W związku z powstaniem nieszczelności w instalacji gazowej w budynku przy ul. (...) zaszła konieczność przeprowadzenia przez Spółdzielnię niezwłocznego remontu instalacji. Zgodnie z § 175 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w G. naprawa instalacji gazowej należy do obowiązków Spółdzielni. Jak ustalono w toku postępowania naprawa instalacji nie była planowana przez Spółdzielnię w 2013 roku, a jednak z uwagi na jej zły stan niezbędne było natychmiastowe przeprowadzenie modernizacji. W tym celu Prezes Zarządu zwrócił się do Zarządu o wyrażenie zgody na remont, a następnie o przeksięgowanie na fundusz remontowy dochodów z pożytków nieruchomości. W dniu 2 marca 2014 roku Zarząd Spółdzielni wydał uchwałę w tym przedmiocie zobowiązując jednocześnie osoby nie będące członkami spółdzielni do uiszczenia wskazanych kwot celem pokrycia przypadających im kosztów remontu.

Jak wynika z powyższych cytowanych przepisów (zarówno powszechnie obowiązujących jak i statutu Spółdzielni) pożytki i inne przychody spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Do takich wydatków należy bez wątpienia wymiana, czy remont uszkodzonej instalacji gazowej w budynku. Dalsza część art. 5 usm uprawnia Spółdzielnię do zaliczenia pożytków na ten cel w zakresie obciążającym członków spółdzielni. A zatem to członkowie spółdzielni są uprzywilejowani względem pozostałych właścicieli lokali, obciążenia przypadające im mogą bowiem zostać uiszczone z środków Spółdzielni pochodzących z uzyskanych przez nią pożytków.

Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Uchwałą nr 32/2014 Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na przeksięgowanie pożytków należnych dla nieruchomości przy ul. (...) -44 za lata 2011 i 2012 celem pokrycia powstałego niedoboru, a właściciele nie będących członkami Spółdzielni obciążył łączną kwotą 22,95 zł za m² powierzchni

użytkowej zajmowanego lokalu mieszkalnego. A zatem zobowiązano wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) do pokrycia kosztów remontu instalacji gazowej, przy czym zgodnie z art. 4 w zw. z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz stosownie do § 165 statutu spółdzielni zobowiązania z tego tytułu członków Spółdzielni zostały pokryte z uzyskanych przez Spółdzielnię pożytków ze sprzedaży działek.

O ile sama decyzja w sprawie podziału pożytków została podjęta przez właściwy organ (do czego Zarząd posiada uprawnienie zgodnie z § 4 Regulaminu rozliczania pożytków w spółdzielni mieszkaniowej w G.), to w ocenie Sądu nałożenie na właścicieli lokali obowiązku ponoszenia kosztów remontu instalacji gazowej zostało podjęte przez organ niewłaściwy, co powoduje nieważność uchwały nr 32/2014 w tej części. Wskazać bowiem należy, iż zgodnie z treścią § 163 statutu Spółdzielni finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego według planów rzeczowo- finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą (ust. 1). Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo- finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.

Zatem z przepisu powyższego jednoznacznie wynika, iż finansowanie remontów jest realizowane wg planów rzeczowo- finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Przepis ten nie rozróżnia przy tym czy remont jest planowany, czy też wynika z sytuacji nagłej i nadzwyczajnej. Wszelkie remonty prowadzone przez Spółdzielnię i polegające na wykorzystywaniu funduszu remontowego winny być finansowane na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni planów rzeczowo- finansowych. W niniejszej sprawie nie doszło do pojęcia uchwały przez Radę Nadzorczą odnośnie sposobu finansowania remontu w jakiejś części z dodatkowych wpłat uzyskanych od właścicieli lokali. Jediną uchwałą w tym przedmiocie była uchwała Zarządu Spółdzielni, która, jak już wskazano była w świetle uregulowań zawartych w Statucie Spółdzielni niewystarczająca, by skutecznie nałożyć na właścicieli lokali, nie będących członkami Spółdzielni dodatkowe opłaty.

W niniejszej sprawie Sąd nie podziela stanowiska strony pozwanej, jakoby wysokość opłat na fundusz remontowy można regulować tylko raz do roku uchwałą Rady Nadzorczej. Mogą zajść bowiem okoliczności nagłe, jak w niniejszej sprawie, które wymagają pilnej interwencji wiążącej się z kosztami i wówczas nie można założyć, że należy czekać do następnego roku z podniesieniem opłat za lokal. Jednakże należy zauważyć, że uchwała Zarządu Spółdzielni została podjęta w lutym 2014 r., a więc już po wykonanym remoncie i wzrost opat mógł być ujęty w kalkulacji opłaty na fundusz remontowy za 2014 r.

Poza tym w niniejszej sprawie została odwrócona kolejność decyzji. Na początku, zdaniem Sądu, powinna zapaść uchwała Rady Nadzorczej, a więc organu uprawnionego do ustalania wysokości opłat za lokale w powodowej Spółdzielni, o podwyższeniu opłaty na fundusz remontowy z racji wykonanego nagłego remontu co do wszystkich osób, które posiadały prawa do lokalu w Spółdzielni, niezależnie od tego czy były członkami Spółdzielni, czy nie. Dopiero potem Zarząd Spółdzielni mógł zdecydować, czy pokryć należność przypadającą na członków Spółdzielni z funduszu pożytków.

Strona powodowa została przez Sąd zobowiązana w toku postępowania do przedłożenia uchwały Rady Nadzorczej w tym przedmiocie, jednak tego nie uczyniła. Wskazać należy, iż zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Wobec powyższego należało przyjąć, że brak było decyzji odpowiedniego organu Spółdzielni o podwyższeniu opłaty na fundusz remontowy i pozwani nie byli zobowiązani do uiszczenia dodatkowej kwoty, o którą wzywała ich Spółdzielnia.

Mając powyższe na względzie orzeczono jak w pkt I na mocy powołanych przepisów.

Orzeczenie o kosztach postępowania uzasadnia przepis art. 98 § 1 k.p.c. który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Wedle przepisu art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata lub radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd

osobistego stawiennictwa strony. Orzeczenie o wynagrodzeniu pełnomocnika powoda uzasadnia przepis § 6 punkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej ustanowionej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 z późn. zm). Kwota wynagrodzenia została zasądzona w dwukrotnej wysokości w związku z nakładem pracy pełnomocnika. Ponadto Sąd zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 34 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictw.