

*Sygn. akt VI ACa 1031/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 7 sierpnia 2015 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Małgorzata Kuracka*

*Sędziowie: SA Agata Zajac*

*SO (del.) Mariusz Łodko (spr.)*

*Protokolant: Izabela Nowak*

*po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2015 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.*

*o uchylenie uchwały*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 17 kwietnia 2014 r.*

*sygn. akt XXV C 800/13*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

*Sygn. akt VI ACa 1031/14*

**Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie** oddalił powództwo o uchylenie uchwały właścicieli lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową (...) w W., oznaczoną numerem (...) i orzekł o kosztach procesu. Zaskarżona przez jednego z właścicieli lokali, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (dalej także „**powód**”), uchwała nr (...), podjęta 7 maja 2013 r. dotyczyła zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012 oraz rozstrzygała o przekazaniu nadwyżki środków z pobieranych zaliczek na koszty zarządu, w kwocie 70 098,32 zł na fundusz remontowy wspólnoty. Uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał, że sprawozdanie finansowe zawiera błędy wynikające z niewłaściwego prowadzenia ewidencji księgowo finansowej, co godzi w interes właścicieli, a w szczególności interes powoda. Wynik finansowy obciążony jest błędem, w szczególności na kwotę 50 648,93 zł nieistniejących zobowiązań powodowej spółki, bowiem w zawisłym między stronami procesie, żądanie zapłaty tej kwoty zostało oddalone, a nadto w toku tego postępowania sąd ustalił, że księgowość wspólnoty była prowadzona w sposób nierzetelny i nieprawidłowy oraz nie odzwierciedla stanu rozliczeń między stronami. Nadto w innym procesie, zawisłym między stronami o uchylenie tożsamej uchwały, ale z roku 2010 r. zapadł wyrok uwzględniający powództwo. Powołany w tej sprawie biegły sądowy, w sporządzonej opinii wskazał, że ewidencja księgowo finansowa wspólnoty prowadzona

jest w sposób nierzetelny i nieprawidłowy, w szczególności sprawozdania finansowe w kolejnych latach: za rok 2009r. i za rok 2010 zostały sporządzone z naruszeniem podstawowej zasady rachunkowości – zasady ciągłości, co z kolei uzasadnia uwzględnienie powództwa również w przedmiotowej sprawie. Z kolei uchwała w części dotyczącej przeznaczenia nadwyżki w pobranych zaliczkach na koszty zarządu nieruchomością wspólną na fundusz remontowy wspólnoty, narusza interesy powoda, bowiem jest nieprecyzyjna i nie zawiera wytycznych co do jej wykonania. Przeniesienie kwoty w całości, bez jej rozdzielenia na każdy lokal i każdego właściciela z osobna, uniemożliwia wykonanie uchwały (...).

Wspólnota Mieszkaniowa (...) (dalej także „**pozwana**”) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

**Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie oddalający powództwo opierał się na ustaleniu, że:** powód jest właścicielem niewyodrębnionych lokali mieszkalnych położonych w budynkach mieszczących się przy ul. (...), z którymi związany jest udział w wysokości 1405/7090 w częściach wspólnych. Aktualnych administratorem nieruchomości jest A. W., który swoją funkcję pełni od sierpnia 2012 r. Jest on jednocześnie członkiem zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), którą to funkcję pełni od maja 2013 r. 14 maja 2014 r. podczas zebrania właścicieli podjęto między innymi zaskarżoną przez powoda uchwałę nr (...), zatwierdzającą sprawozdanie Wspólnoty za okres od dnia 01 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. oraz rozstrzygającą o przeznaczeniu nadwyżki kosztów nad przychodami wraz ze skumulowanym wynikiem za rok 2012 i lata ubiegłe w kwocie 70 098,32 zł na fundusz remontowy. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali, którym odpowiada udział wynoszący 3557/7090, przeciwko uchwale głosowali właściciele lokali, którym odpowiada udział wynoszący 2404/7090, a wstrzymali się właściciele którym odpowiada udział wynoszący 441 /7090.

Z ustaleń sądu I instancji wynika również, że w trakcie zebrania jedyne zastrzeżenie skierowane pod adresem uchwały pochodziły od pełnomocnika powoda, które odnosiły się do formy rozliczeń, z uwagi na ujawnione w niej zobowiązania powoda. A. W. administrowaniem sprawami wspólnoty zajmował się od maja 2013 r. i sprawozdanie finansowe przedstawione na zebraniu było jego pierwszym sprawozdaniem sporządzonym dla WM (...) na podstawie dokumentacji przekazanej od poprzedniego administratora. Nadto kwestia rozliczeń między (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. a Wspólnotą Mieszkaniową (...) była przedmiotem postępowania sądowego toczącego się przed Sądem Okręgowym w Warszawie w sprawie II C 585/10. Prawomocnym wyrokiem z dnia 15 maja 2013r. Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 77 489,85 zł, zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Rozliczenia stron, jako wynika tego postępowania, mogą znaleźć odzwierciedlenie dopiero w rozliczeniu za rok 2013, bowiem w dacie sporządzania sprawozdania, postępowanie w tej sprawie nie było jeszcze prawomocnie zakończone.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika również, że między tymi samymi stronami toczyło się przed Sądem Okręgowym w Warszawie postępowanie w sprawie uchylenia uchwały (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2010. Postępowanie zakończyło się wydaniem nieprawomocnego wyroku z dnia 10 września 2013 r., uchylające zaskarżoną uchwałę.

**Opierając się na tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.** Podstawę rozstrzygnięcia stanowi art. 25 ustawy o własności lokali, z którego wynika, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powód nie wykazał, że w rozpoznawanej sprawie wystąpiły przesłanki z cytowanej normy prawa materialnego, uzasadniające uchylenie zaskarżonej uchwały. Powód nie wykazał, że podnoszony przez niego błąd dotyczący rozliczenia stron, która to kwota zobowiązań powoda, została ujęta w sprawozdaniu finansowym, ma znaczenie dla przyjęcia, że sprawozdanie finansowe, zostało sporządzone wadliwie, co uzasadnia uchylenie uchwały w tym zakresie. Zdaniem Sądu Okręgowego, sprawozdanie finansowe to podsumowanie tego, ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto wspólnoty, ile środków wydatkowano, jak również ile środków zostało do dyspozycji wspólnoty, które nie nakłada na wspólnotę ani poszczególnych jej członków żadnych obowiązków, ma

na celu ustaleniu rzeczywistych kosztów zarządu nieruchomością wspólną za dany rok i ustaleniu kwoty faktycznie uiszczonych zaliczek na pokrycie tych kosztów. Zaliczki na koszty zarządu podlegają rozliczeniu po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania z działalności zarządu. Tym samym nie sposób przyjąć, aby w sprawozdaniu miały być wykazywane nadpłaty czy też zaległości członków wspólnoty.

Ponadto powód nie udowodnił twierdzeń faktycznych dotyczących prowadzenia ewidencji księgowej w sposób nierzetelny i nieprawidłowy, w szczególności dowodem takiego stanu rzeczy nie mogą być wyniki toczącego się innego postępowania, o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania za rok 2010 oraz opinii biegłego, sporządzone na potrzeby tamtego postępowania. Nie zaliczając tej opinii do materiału dowodowego w rozpoznawanej sprawie, kierował się wnioskiem, że dokument ten nie ma waloru dowodu z opinii biegłego. Opinia taka stanowi dowód z dokumentu prywatnego, chyba że sąd dopuści dowód z opinii tego biegłego i zażąda złożenia jej do rozpoznawanej sprawy, a biegły ją potwierdzi. Taki wniosek dowodowy nie został zgłoszonych przez powoda, zatem informacje przedstawione w opinii sporządzonej do innej sprawy nie mają charakteru wiążącego w niniejszym postępowaniu.

W ocenie Sądu Okręgowego, również żądanie uchylenia uchwały w pozostałym zakresie, tj.: przeznaczenia nadwyżki w kwocie 70 098,32 zł na fundusz remontowy było bezpodstawne, bowiem przeniesienie tej kwoty w całości, bez jej rozdzielenia na każdy lokal i każdego właściciela z osobna, nie uniemożliwia wykonanie uchwały (...). Uprawnienie właścicieli lokali do podjęcia uchwały w przedmiocie rozliczenia nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu, w ten sposób, że są przeznaczane na fundusz remontowy jest dopuszczalne. Zgodnie z poglądami judykatury (por. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r., sygn. akt: II CSK 358/10), obowiązek rozliczenia nadwyżki nie budzi wątpliwości, co może nastąpić w różny sposób, a nie tylko przez zwrot właścicielom lokali. Jednym ze sposobów rozliczenia może być przeznaczenie nadwyżki na zasilenie funduszu remontowego.

Apelacje od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 kwietnia 2014 r. wniósł powód, który zaskarżając wyrok Sądu Okręgowego w całości i zarzucił:

1. naruszenie przepisów praw procesowego:

a. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, w tym: odmowę zaliczenia do niego dowodu z opinii biegłego W. B., złożonej w sprawie XXV C 481/11, która jako dowód z dokumentu prywatnego potwierdza naruszenie zasady ciągłości w sprawozdaniach finansowych wspólnoty; pominięcie części zeznań A. W., potwierdzającego nie prowadzenie audytu przez wspólnotę, brak korekt ewidencji księgowej, w szczególności po wyroku SO w Warszawie z 10 września 2013 r., którym uchylono uchwałę nr (...), zatwierdzającą sprawozdanie finansowe za rok 2010;

b. art. 230 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez nie dokonanie właściwej oceny faktu milczenia pozwanego co do zarzutu dotyczącego nieprawidłowości i nieskorygowania ewidencji księgowej w zakresie nieistniejącego zobowiązania i zaległości powoda oraz rażących błędów w sprawozdaniu finansowym za lata 2009 – 2010, w których naruszono zasadę ciągłości,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a. art. 6 k.c. przez błędne określenie rozkładu ciężaru dowodu w rozpoznawanej sprawie, który polegał na nie dostrzeżeniu, że to pozwany powinien wykazać istnienie zobowiązania powoda w kwocie 50 648,93 zł, w sprawozdawczości finansowej, naruszenie zasady ciągłości w pozycji fundusz remontowy w latach 2009-2010 zostało później skorygowane;

b. art. 5, art. 8, art. 20, art. 24 i art. 25 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości, statuujące zasadę ciągłości oraz prowadzenia księgowości w sposób rzetelny, bezbłędny, sprawdzalny i na bieżąco dokonywanie korekt błędów i nieprawidłowości;

c. art. 4 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 1994 r., Nr 85, poz. 388), poprzez niezastosowanie i naruszenie zasady równości praw i obowiązków członków wspólnoty mieszkaniowej z uwagi na brak indywidualnego rozliczenia nadwyżki przekazywanej na fundusz remontowy;

d. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali prze jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że nie zostały spełnione przesłanki uchylenia uchwały, mimo, że jest ona niezgodna z przepisami prawa, zatwierdzenie sprawozdania finansowego, które nie obrazuje rzeczywistej sytuacji finansowej.

Opierając się na sformułowanych zarzutach, powód wniósł zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uchylenie zaskarżonej uchwały w całości i zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

### **Sąd Apelacyjny zaważył, co następuje.**

Apelacja jest bezzasadna i na uwzględnienie nie zasługuje.

Oceniając zarzuty apelacji oraz z uwagi na formułowanie ich zarówno w stosunku do naruszenia prawa materialnego jak i procesowego, w tym wadliwie dokonanych przez sąd I instancji ustaleń faktycznych, w pierwszej kolejności przedmiotem oceny będą zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego, bowiem prawidłowo ustalony stan faktyczny umożliwia zastosowanie właściwych przepisów prawa materialnego. Warunkiem prawidłowego doboru i zastosowania prawa materialnego jest uprzednie niewadliwe ustalenie stanu faktycznego, rozważenie zarzutów materialnoprawnych poprzedzone być musi analizą zarzutów skierowanych przeciwko podstawie faktycznej zaskarżonego rozstrzygnięcia, tj. tych o charakterze procesowym. Zawsze, bowiem zanim dojdzie do odtworzenia i stanowczego zaakceptowania faktów stanowiących podłoże danej sprawy, dokonywanie subsumcji i rozwiązywanie problemów materialnoprawnych jest przedwczesne albo w ogóle niemożliwe (por. np. orzeczenie SN z 4 października 2002 r. III CZP 62/02, OSNC 2004/1/7)

W apelacji powód zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, w tym: odmowę zaliczenia do niego dowodu z opinii biegłego W. B., złożonej w sprawie XXV C 481/11, która jako dowód z dokumentu prywatnego potwierdza naruszenie zasady ciągłości w sprawozdaniach finansowych wspólnoty; pominięcie części zeznań A. W., potwierdzającego nie prowadzenie audytu przez wspólnotę, brak korekt ewidencji księgowej, w szczególności po wyroku SO w Warszawie z 10 września 2013 r., którym uchylono uchwałę nr (...), zatwierdzającą sprawozdanie finansowe za rok 2010, które to zarzuty, zdaniem Sądu Apelacyjnego są bezpodstawne. Przede wszystkim, co jest niesporne, opisana opinia, sporządzona była na potrzeby innego procesu cywilnego oraz, co także wynika z treści tego dokumentu, dotyczyła okresu lat 2009 – 2010, a więc okresu zupełnie obojętnego dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie, której przedmiotem, była ocena sprawozdania finansowego wspólnoty za rok 2012. Jak trafnie podnosi skarżący, błędnie sąd I instancji pominął, jako dowód dokument w postaci opinii uzupełniającej, sporządzonej przez biegłego W. B., do której mogą mieć zastosowanie przepisy kodeksu postępowania cywilnego o dokumentach, a który to dowód nie był zgłaszany jako dowód z opinii biegłego. Zatem jego wiarygodność i moc dowodowa powinna zostać oceniana na innej podstawie, ale pominięcie tego dowodu przez sąd I instancji i tak nie ma wpływu na treść ustalonego stanu faktycznego i w konsekwencji na rozstrzygnięcie w rozpoznawanej sprawie. Prawidłowy jest wiosek skarżącego, że zgłoszony dowód ma moc dokumentu prywatnego, ale pomija, że na podstawie art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie, a więc wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji, nie potwierdza naruszenia zasady ciągłości w sprawozdaniach wspólnoty za okres będący przedmiotem rozpoznania w sprawie. Natomiast domniemanie, że takie naruszenie zasady ciągłości miało miejsce w okresie, który był przedmiotem oceny biegłego w tamtej sprawie, nie oznacza wprost, że powód udowodnił, zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu, że taka nieprawidłowość jest potwierdzona w okresie objętych zaskarżoną uchwałą. Dodatkowo zwrócić należy uwagę, na fakt, że formalna moc dowodowa dokumentu prywatnego wyraża się w tym, że zawarte w nim oświadczenie pochodzi od osoby, która złożyła podpis na dokumencie, jednakże nie rozciąga się ona na okoliczności towarzyszące złożeniu oświadczenia. Jak zauważa się w poglądach judykatury, nie przesądza ona sama przez się o

mocy materialnej dokumentu (kwestii jego ważności, skuteczności, a także prawdziwości). Dokument prywatny nie jest więc dowodem rzeczywistego stanu rzeczy (zob. wyrok SN z dnia 25 września 1985 r., IV PR 200/85, OSNC 1986, nr 5, poz. 84).

Wyżej dokonanej oceny nie zmienia również ten fragment zeznań A. W., na które powołuje się skarżący, kiedy miał on potwierdzić, że nie dokonywano korekt ewidencji księgowej. Przede wszystkim, nieprawomocne rozstrzygnięcie w sprawie, na którą powołuje się skarżący (sygnatura akt XXV C 481/11 Sądu Okręgowego w Warszawie), takiej podstawy nie kreuje, gdyż ocena ostateczna może być dokonana po prawomocnym zakończeniu sprawy, a ta zakończyła się po zakończeniu czynności związanych z zatwierdzeniem sprawozdania za rok 2012. Zatem ewentualne zmiany mogą być dokonywane dopiero w przyszłości. Oczekiwana przez skarżącego reakcja zarządu wspólnoty na każdy zarzut procesowy, czy na nieprawomocne rozstrzygnięcie powodowała by chaos i niepewność, która nie jest niczym uzasadniona. Zresztą jak trafnie podniósł sąd I instancji, co do zasady, sprawozdanie to podsumowanie wpływów i wydatków w danym roku, zaś zasada ciągłości oznacza zgodność bilansu zamknięcia danego roku z bilansem otwarcia w nowym roku i błąd może dotyczyć każdej z pozycji z osobna, jak i obydwu razem. Zatem błędne określenie pozycji zamykającej dany rok nie oznacza automatycznie, że wskazana inna pozycja otwarcia w kolejnym sprawozdaniu, różna od wartości zamknięcia, jest wartością nie odpowiadającą rzeczywistemu stanowi rzeczy. Okoliczności te muszą być udowodnione. Fakt, że naruszono zasadę ciągłości w latach objętych tamtym postępowaniem, nie oznacza, że sprawozdanie podlegające ocenie w sprawie, jest sporządzone wadliwie i to w taki sposób, który je dyskwalifikuje na tyle, że konieczne jest uchylenie zaskarżonej uchwały właścicieli lokali, która je zatwierdza. Jeżeli bilans otwarcia sprawozdania za rok 2012 jest zgodny z rzeczywistym stanem rzeczy, to nie można uchylić uchwały tylko na tej podstawie, że w innym okresie sprawozdanie było sporządzone wadliwie i zasada ciągłości nie została zachowana. Sam brak korekt w ewidencji księgowej, które przyznał A. W. nie dowodzi twierdzeń powoda bezpośrednio, jak też i w formie domniemania faktycznego. Natomiast weryfikacja twierdzeń powoda była dodatkowo utrudniona, bowiem skarżąc uchwałę i podnosząc zarzuty co do uchybień sprawozdania finansowego, powód nie dołączył tego dokumentu jako dowodu w sprawie (stanowił załącznik numer 1 do uchwały).

Analogicznie, jeżeli chodzi o zarzut powiązany z wyżej omówionym, co do naruszenia art. 230 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez nie dokonanie właściwej oceny faktu milczenia pozwanego co do zarzutu dotyczącego nieprawidłowości i nieskorygowania ewidencji księgowej w zakresie nieistniejącego zobowiązania i zaległości powoda oraz rażących błędów w sprawozdaniu finansowym za lata 2009 – 2010, w których naruszono zasadę ciągłości. Pozwany już w odpowiedzi na pozew, zaprzeczył wszystkim twierdzeniom faktycznym, których nie przyznał wprost. Nadto jak trafnie przyjął sąd I instancji, to na powodzie spoczywa ciężar wykazania twierdzeń faktycznych, na podstawie których formułował żądania pozwu, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c., a nie pozwany ma wykazać, że nieprawidłowości, w zasadzie określone w przeważającej części opisowo, zostały skorygowane. Co zostało podkreślone wcześniej, nieprawomocne rozstrzygnięcie nie kreowało takiego obowiązku. W przypadku określonego już w pozwie zarzutu, co do ujęcia w sprawozdaniu, nieistniejącego zobowiązania powoda na wskazaną tam kwotę, to co wynika z pozostałego materiału dowodowego (zeznania A. W.) w tym zakresie, podstawą do korekty i usunięcia z ewidencji księgowej wspólnoty zaległości powoda w kwocie 50 648,93 zł będzie prawomocne rozstrzygnięcie w tej kwestii, które co jest niesporne, zapadło w trakcie tego postępowania, długo po sporządzeniu sprawozdania za rok 2012 i podjęciu uchwały o jego przyjęciu. Skoro wspólnota traktowała to zobowiązanie jako dług obciążający powoda, to nie ujęcie go w ewidencji księgowej i nie objęcie sprawozdaniem, byłoby takim samym uchybieniem, który inni właściciel, mogliby traktować jako podstawę do uchylenia sprawozdania. Nieprawomocne rozstrzygnięcie tego sporu w I instancji zapadło 15 maja 2013 r., a więc nie tylko po przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2012, ale przede wszystkim po sporządzeniu takiego dokumentu, w którym to okresie, wierzytelność była wymagalna, a oddalenie powództwa wynikało z uwzględnienia podniesionego przez powoda zarzutu potrącenia wzajemnego roszczenia z tytułu wykonywania czynności zarządu w latach wcześniejszych, a nie z uwagi na bezzasadność żądania wspólnoty, której to wierzytelności z kolei nie uznawała wspólnota. Natomiast z uwagi na nieznaną motywację, jakimi kierował się zarząd wnosząc pozew o zasądzenie kwoty wyższych oraz modyfikując żądanie w trakcie postępowania, przez jego ograniczanie, nie dowodzi nieprawidłowości w ewidencji księgowej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego podniesione zarzuty naruszenia prawa procesowego były bezpodstawne i w zasadzie ograniczają się do polemiki ze stanowiskiem sądu I instancji. To, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego nie oznacza naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Nie jest też wystarczające przekonanie strony o innej niż to przyjął sąd wadze i doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Nie mogło też odnieść oczekiwanego przez skarżącego skutku przeciwstawienie wersji zdarzeń przyjętej przez Sąd Okręgowy własnej interpretacji. W ocenie Sądu Apelacyjnego, sąd I instancji ocenił i uwzględnił cały materiał dowodowy i wyciągnął z niego prawidłowe wnioski, zaś ustalony stan faktyczny Sąd Apelacyjny przyjmuje jako własny.

Opierając się na prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny materialnoprawnej roszczenia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zaskarżona uchwała właścicieli lokali nie może być uznana za niezgodną z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, jak też nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób nie narusza interesów właściciela, zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przede wszystkim nie naruszył art. 6 k.c. przez nieprawidłowy rozkład ciężaru dowodu, bowiem to na skarżącym uchwałę spoczywa ciężar wykazania, że podnoszone zarzuty znajdują oparcie w jego twierdzeniach faktycznych, a nadto są takiej doniosłości, że uzasadnione jest uchylene uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, z uwzględnieniem wskazanych w apelacji przepisów ustawy o rachunkowości.

Także podjęcie uchwały w zakresie przekazania nadwyżki bilansowej na fundusz remontowy nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, co do zgodności takiej decyzji z brzmieniem art. 4 ustawy oraz art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z utrwalonymi poglądami judykatury, takie rozwiązanie nie budzi wątpliwości Sądu Najwyższego, który w wyroku powołanym przez sąd I instancji (z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie II CSK 358/10), wyraził pogląd, zresztą nie negowanym przez skarżącego, że wspólnota mieszkaniowa ma prawo podjąć uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki po rozliczeniu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej na fundusz remontowy, a nie rozliczać jej z właścicielami. Nie jest to sprzeczne z prawem ani nie narusza interesów właścicieli lokali. Podjęcie takiej uchwały, co do zasady przeznaczenia tych środków, nie wymaga indywidualnego ustalenia dla każdego właściciela, wysokości przekazywanej nadwyżki, czyli analogicznie, jak przy zwrocie nadwyżki. Takie wnioski nie wynikają brzmienia przepisów i są formułowane bezpodstawnie. Wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, nawet różna w przypadku różnego wyposażenia budynków w danej wspólnocie, w każdym wypadku odpowiadać będzie ilorazowi posiadanego udziału i kwoty przyjętej przed danym rokiem rozliczeniowym. Przykładowo zaliczki na koszty eksploatacji windy ustalane są dla wszystkich właścicieli budynku jednakowo i oczywistym jest, że taka pozycja nie pojawia się w kosztach właściciela lokalu w budynku, w którym takiej windy nie ma, co nie oznacza, że mamy do czynienia z różnym traktowaniem właścicieli w ramach wspólnoty. Z tego też wynika, że powołane zróżnicowanie jest iluzoryczne, a kwota ogółem przypadająca na poszczególnych właścicieli różnić się będzie w zależności od wielkości posiadanych udziałów. Bez znaczenia jest również zarzucany w toku postępowania sposób rozliczenia nadwyżki względem różnej wielkości udziału w nieruchomości wspólnej powoda w latach poprzednich, bowiem przedmiotem uchwały jest jedynie sposób zadysponowania nadwyżką w przychodach, a nie sposób jej wykonania. Udzielona odpowiedź w korespondencji elektronicznej między stronami (k. 55) nie dowodzi, że ewentualne rozliczenie będzie dokonane wadliwie, bowiem po pierwsze postawione pytanie nie wyjaśniała problemu różnej wielkości udziału, a po drugie, uchwała określa zasadę przeznaczenia nadwyżki na fundusz remontowy i nie musi zawierać wytycznych, co do sposobu jej wykonania. Natomiast wnioskowanie skarżącego jest wadliwe, bowiem już z tego względu, że w związku z przyjętą w doktrynie i orzecznictwie dopuszczalnością przeznaczenia przez wspólnotę mieszkaniową nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu na poczet funduszu remontowego, nie można przyjmować, że wspomniane nadwyżki należą w dalszym ciągu do majątków właścicieli lokali, a nie do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Skoro środki na funduszu remontowym stanowią majątek wspólnoty, przypisanie ich w ułamkowych kwotach do poszczególnych lokali nie ma uzasadnienia, skoro majątek wspólnoty jest jeden i to bezudziałowy.

Podjęcie uchwały o rozliczeniu nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu przez zaliczenie jej na poczet funduszu remontowego może w konkretnych okolicznościach pozostawać w interesie wszystkich właścicieli lokali, bowiem analiza dalszej części protokołu dowodzi, że właściciele podjęli decyzję o uruchomieniu kredytu w kwocie 1 000 000 zł, który będzie spłacany ze środków z funduszu remontowego. Przeznaczenie nadwyżki z tytułu

uiszczonych zaliczek na koszty zarządu na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty pozwala również uniknąć zwracania poszczególnym członkom wspólnoty niewielkich zazwyczaj kwot, które w nieodległej przyszłości mogą okazać się potrzebne na pokrycie nieprzewidzianych wydatków.

W ocenie Sądu Apelacyjnego iluzoryczny jest również problem z właścicielami, którzy posiadają zadłużenie i w związku z tym, w ocenie skarżącego nie zasilą funduszu remontowego, bowiem jak przyjął Sąd Apelacyjny w Warszawie w innym orzeczeniu, który to pogląd podziela skład rozpoznający apelację w sprawie, wierzytelność obejmująca nie zapłacone zaliczki nie wygasa z chwilą zatwierdzenia sprawozdania finansowego za dany rok, ani nie przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w danym roku kosztom zarządu. Wierzytelność ta należy do majątku wspólnoty i może być dochodzona przez nią na drodze sądowej. Nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu, także należą do majątku wspólnoty mieszkaniowej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 listopada 2011 r. I ACa 542/11). Wątpliwości skarżącego w tym zakresie nie usunie zaproponowany przez niego sposób zaliczenia nadwyżki na fundusz remontowy, w postaci indywidualnego oznaczenia w uchwale kwoty przypadającej na każdy lokal, bowiem nie zapłacone zaliczki przez poszczególnych właścicieli wchodzi do majątku wspólnoty i mogą być dochodzone na drodze sądowej, zaś ich przeniesienie na fundusz remontowy może nastąpić z chwilą faktycznej wpłaty. Tak wbrew zarzutom skarżącego, uchwała w tym przedmiocie nie narusza normy art. 4 ustawy o własności lokali.

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak wyżej.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 75 % stawki minimalnej przewidzianej w tego rodzaju sprawie, na podstawie § 5 w zw. z § 11 ust. 1 punkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.).