

Sygn. akt I ACa 180/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Eugeniusz Skotarczak
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska (spr.) SSA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Z. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 393/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Danuta Jezierska Eugeniusz Skotarczak Agnieszka Sołtyka

Sygn. akt: I ACa 180/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy Szczecinie uchylił wyrok zaoczny wydany przez Sąd Okręgowy Szczecinie Wydział I Cywilny w dniu 15 lipca 2013 r. w sprawie o sygn. I C 393/13; powództwo Z. S. o uchylenie uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. oddalił i tytułem kosztów zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód Z. S. jako współwłaściciel lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul (...) z udziałem w nieruchomości

wspólnej (...). W wyniku podziału nieruchomości będącej własnością Miasta S. ujawnionej w księdze wieczystej nr (...), oznaczonej jako działka numer (...) z obrębu (...) S.-Ś. powstała nowa działka numer (...), a posadowiony na niej budynek otrzymał numer porządkowy ul. (...). Działka nr (...) zachowała adres nieruchomości pierwotny, to jest ul. (...) oficyna. Na dzień 1 grudnia 2010 r. nieruchomości przy ul. (...) front i oficyna nie stanowiły jednej wspólnoty mieszkaniowej. W tym czasie było już w toku postępowanie mające na celu połączenie nieruchomości w ramach jednej wspólnoty mieszkaniowej, a G. S. wносиła zaliczki na utrzymanie nieruchomości, w tym i funduszu remontowego dla budynku frontowego oraz oficyny. W dniu 10 maja 2011 roku Wspólnota reprezentowana przez swój zarząd w osobach M. K., B. N. (1) i K. S. zawarła umowę o administrowanie nieruchomością wspólną z (...) Spółką z o.o. w S..

Budynek mieszkalny Wspólnoty spełnia wymagania wartości użytkowej, a pod względem konstrukcyjno – budowlanym nadaje się do dalszej eksploatacji, jednak liczne elementy konstrukcyjne budynku, w tym trzy słupy więźby dachowej, są w złym stanie. Wskazany jest remont pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej wraz z obróbkami blacharskimi, wzmocnienie słupów, remont elewacji i balkonów, kominów, klatki schodowej i schodów w lewej oficynie oraz wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych. Stan techniczny budynku Wspólnoty prowadzi do powstania szkód w lokalach mieszkalnych członków Wspólnoty. Nadto, zniszczenia elewacji są na tyle daleko posunięte, że zagraża ona bezpieczeństwu osób i rzeczy. W dniu 29 maja 2013 r. fragment tynku, który odpadł z elewacji budynku przy(...) w S. uszkodził przednią szybę samochodu należącego do M. K..

W uchwale nr (...) Wspólnota podjęła decyzję o pokryciu straty za rok 2011 w wysokości 13 210,35 zł ze środków funduszu remontowego. Za uchwałą głosowali właściciele posiadający udział (...) w nieruchomości wspólnej; głosów przeciwnych i wstrzymujących się nie oddano. Wspólnota przeprowadziła szereg prac remontowych, w tym takie, których wartość przekraczała 50.000 zł. Prace remontowe związane z instalacją centralnego ogrzewania pozwoliły Wspólnocie na dokonanie znacznych oszczędności w zakresie środków zaliczkowo wpłacanych przez właścicieli na ten cel. Mimo, że remont instalacji CO został przeprowadzony w 2011 r., to z uwagi na sposób zamawiania dostaw energii i rozliczenia z dostawcą - oszczędności pojawiły się w kolejnym roku.

Z uwagi na brak dostatecznych środków własnych na prace remontowe, których wartość przekracza 1.000.000 zł - Wspólnota podjęła starania o uzyskanie kredytu bankowego. Warunkiem udzielenia kredytu jest posiadanie wkładu własnego, którego wysokość warunkuje wysokość kredytu. Negocjacje na temat kredytu Wspólnota prowadziła z bankiem (...) S.A. w W. oraz (...) Towarzystwem (...).

W dniu 18 marca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w trybie art. 23 ust 2 ustawy o własności lokali uchwałę nr (...) w sprawie odpisu na fundusz remontowy w okresie kwiecień – czerwiec (3 miesiące) w wysokości 6 zł za m⁽²⁾ powierzchni lokalu. Dotychczasowa stawka wносиła 2,5 zł/m⁽²⁾. Uchwała została podjęta na zebraniu. Właściciele nie zostali wcześniej poinformowani o treści uchwały. Za uchwałą głosowali właściciele dysponujący większościovym udziałem w nieruchomości wspólnej. W takim samym trybie i taką samą większością głosów Wspólnota przyjęła uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia zwiększenia odpisu na fundusz remontowy o kwotę 1 złotego z przeznaczeniem na rozszerzenie zakresu remontu. Realizacja uchwały nr 5/2013 pozwoliła Wspólnocie zgromadzić około 45.000 zł. Istota uchwały(...) polegała na tym, aby podnieść zaliczkę na fundusz remontowy o taką kwotę i na taki czas, aby wyczerpana została nadwyżka przysługująca do zwrotu członkom Wspólnoty w związku z rozliczeniem środków wpłaconych zaliczkowo na poczet ogrzewania nieruchomości w poprzednim okresie rozliczeniowym. Podczas głosowania na zebraniu członków Wspólnoty 18 marca 2013 roku Z. S. głosował przeciw uchwałom numer (...) i (...).

W piśmie z 19 marca 2013 r. Z. S. zwrócił się do Zarządu (...) Sp. z o.o. w S. o wydanie kserokopii pełnej treści uchwał podejmowanych na zebraniu w dniu 18 marca 2013 roku w tym uchwały nr (...). Z udzielonych przez Spółkę informacji wynikało, że z rozliczenia zaliczek i kosztów przypadających na lokal mieszkalny przy ulicy (...) w S. w roku 2012 wynika niedobór środków w wysokości 101,72 zł, który zgodnie z uchwałą nr (...) został pokryty ze środków funduszu remontowego. W lipcu 2013 r. wysokość zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej wyniosła 750,21 zł. Różnica między wysokością zaliczki przed podjęciem uchwały (...) i po jej podjęciu została pokryta z nadwyżki

związanej z opłatami za ogrzewanie, która w przypadku powoda wyniosła około 1300 zł. W lipcu 2013 r. zaliczka na fundusz remontowy powróciła do wysokości 2,5 zł/m⁽²⁾.

(...) Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego decyzją z 10 lipca 2013 r. utrzymał w mocy zaskarżoną przez E. S. i Z. S. decyzję Prezydenta Miasta S. z 15 maja 2013 r. Na podstawie zaskarżonej decyzji zaktualizowany został operat ewidencji gruntów i budynków poprzez ujawnienie jednego budynku położonego na działkach nr (...) przy ul. (...) w S. w miejsce dotychczas ujawnionych budynków o nr (...) położonych na działce nr (...) – na działce (...). Organ odwoławczy stwierdził, że budynek zlokalizowany na działce nr (...) stanowi konstrukcyjnie i funkcjonalnie w zakresie instalacyjnym jedną całość. Nadto, budynek położony na działkach nr (...) w ogóle nie powinien zostać podzielony i jako taki figurować w ewidencji, co miało miejsce do 2010 roku. Decyzja (...) Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego jest ostateczna w administracyjnym toku postępowania.

Sąd Okręgowy mając na uwadze takie ustalenie uznał powództwo za bezzasadne.

Sąd wskazał, że ustalenia faktyczne poczynił na podstawie dowodów z dokumentów, zeznań świadków R. J., P. C., M. W. i D. W. oraz przesłuchania stron. Podkreślił, że prawdziwość dowodów z dokumentów nie była kwestionowana przez strony, a ich treść jest wewnętrznie logiczna i spójna oraz wzajemnie ze sobą koresponduje. Sąd zwrócił przy tym uwagę, iż powód twierdził, że był przeciwny uchwale nr (...) i tak głosował. Pozwana okoliczności tej nie zaprzeczyła. W wynikach głosowania, ujawnionych w treści uchwały nr (...), jako głosujących za jej przyjęciem wskazano właścicieli udziału w nieruchomości wspólnej wynoszącego (...), (...) oraz że głosów przeciwnych i wstrzymujących się nie oddano. Zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala stwierdzić czy głos powoda został zaliczony do popierających, a w związku z tym faktycznie uchwałę poparli właściciele dysponujący (...), (...), czy też w wynikach głosowania nie podano, że przeciw uchwale głosował powód udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). Powód nie podnosił jednak w toku postępowania sądowego kwestii nieistnienia uchwały z uwagi na niewystarczające poparcie. Nadto, liczba głosów za przyjęciem uchwały, nawet po odjęciu udziału powoda wynosiła ponad połowę. Oznacza to, że uchwała została podjęta.

Jako wiarygodne Sąd ocenił dowody z zeznań świadków oraz przesłuchania za pozwaną członka jej zarządu B. N. (2). Wskazane dowody korespondowały ze sobą nawzajem oraz dowodami z dokumentów, a nadto ich treść pozbawiona była wewnętrznych sprzeczności, mogących wskazywać na niezgodność twierdzeń z prawdą. Wyjątkiem było zeznanie świadka M. W., który zeznał, że nikt nie głosował przeciw uchwale nr (...), co okazało się nieprawdą. Odmienne Sąd ocenił dowód z przesłuchania powoda Z. S.. Powód kwestionował skalę potrzeb remontowych oraz zasadności ekonomiczną uchwały nr (...) poddając w wątpliwość możliwość uzyskania kredytu, z uwagi na inne toczące się postępowanie przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym. Nadto, powód kwestionował skład Wspólnoty twierdząc, że jej członkami są wyłącznie mieszkańcy budynku w części frontowej, a właściciele lokali w oficynach tworzą odrębną wspólnotę. Sąd podkreślił, że w ocenie (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego przedstawionej w ostatecznej decyzji z 10 lipca 2013 r. na działkach (...) znajduje się jeden budynek, co wynika z jego cech konstrukcyjnych. Z tej przyczyny nie jest prawdziwe twierdzenie powoda, że części budynku stanowiące oficynę są odrębnymi budynkami i stanowią osobną wspólnotę mieszkaniową. Jeżeli nawet powód tą decyzję zaskarżył, to skoro nie uzyskał wstrzymania jej wykonania, zgodnie z art. 61 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi zgodnie, decyzja ta podlega wykonaniu. Ponadto Gmina M. S. wnosi zaliczki do Wspólnoty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych, w tym i na fundusz remontowy dla frontowej części budynku, a nie jedynie dla oficyny. Art. 6 zd. 1 u.w.l. stanowi, że ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zgodnie z art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny do gruntu przedmiot własności. Tym samym w ocenie Sądu Wspólnotę stanowi cały budynek znajdujący się na obu działkach, a nie jak to twierdzi powód, jedynie jego frontowa część.

Sąd nie znalazł też podstaw do zawieszenia postępowania w trybie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c., skoro decyzja administracyjna została już wydana i jest ostateczna.

Z powyższych względów zdaniem Sądu nie potwierdził się zarzut powoda oraz podtrzymany w toku przesłuchania w charakterze strony, o naruszeniu przez uchwałę nr (...) jego interesów oraz zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną poprzez przekazanie środków Wspólnoty na nieruchomość, która nie jest jej własnością.

Sąd wskazał, że z zeznań świadka R. J. wynika, iż budynek Wspólnoty znajduje się w „tragicznym stanie technicznym” a zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje w sposób nie budzący wątpliwości, że stan techniczny nieruchomości wspólnej, a w szczególności elewacji jest niedostateczny i wymaga podjęcia pilnych prac remontowych. Okoliczności takie, jak uszkodzenia samochodu zaparkowanego obok budynku w wyniku oderwania się od elewacji fragmentu tynku, nie pozostawiają wątpliwości, że remont jest konieczny nie tylko z uwagi na walory estetyczne, lecz również kwestie bezpieczeństwa osób i mienia. Nadto Wspólnotę obciąża potencjalna odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim oraz koszty polisy ubezpieczeniowej. Zły stan techniczny nieruchomości wynika również z protokołów kontroli, zeznań świadka D. W. oraz członka zarządu Wspólnoty B. N. (1), która nie tylko szczegółowo i wyczerpująco omówiła stan techniczny budynku, lecz również w taki sam sposób przedstawiła koncepcję finansowania remontu oraz jego zakres. W ocenie Sądu wskazany dowód przeczy twierdzeniom powoda o braku możliwości uzyskania przez Wspólnotę kredytu na remont. Przeszkodą w tym celu może być jedynie brak odpowiedniego zaangażowania finansowego Wspólnoty. Zaskarżona uchwała nr (...) stanowi rozwiązanie tego problemu poprzez czasowe podniesienie zaliczki na fundusz remontowy, z jednoczesnym pokryciem zwiększonych wydatków z nadwyżki uzyskanej po rozliczeniu kosztów ogrzewania.

Przytaczając treść art. 25 ust 1 u.w.l. Sąd wskazał, że przepis ten wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwały właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, a więc niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Zarzuty powoda dotyczyły wystąpienia pierwszej, trzeciej i czwartej przesłanki.

Niezgodność z przepisami prawa zachodzi najczęściej w sytuacji kolizji treści uchwały z przepisami ustawy o własności lokali oraz k.c. w zakresie, w jakim znajduje on zastosowanie do odrębnej własności lokali, a nadto innych przepisów prawa oraz gdy podjęta uchwała ma na celu obejście prawa lub jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Powód nie przedstawił jednak dowodów, a nawet twierdzeń wskazujących na niezgodność uchwały z przepisami prawa. Nieprawidłowości, jakie pojawiły się przy liczeniu głosów oddanych w sprawie zaskarżonej uchwały nr (...) nie miały wpływu na podjęcie tej uchwały. Również fakt, że członkowie Wspólnoty nie znali treści uchwały przed 18 marca 2013 r., nie powoduje jej wadliwości. Powód nie wykazał, aby okoliczność ta miała jakikolwiek wpływ na sposób głosowania lub treść uchwały. Nadto uchwała została podjęta na zebraniu, a nie w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika też, że zarząd majątkiem Wspólnoty wykonywany jest prawidłowo. Również zaskarżoną uchwałę należy ocenić jako zgodną z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Stan nieruchomości wspólnej pozwanej wymaga pilnego remontu a prawidłowy zarząd polega na ustaleniu zakresu koniecznych prac i sposobu ich przeprowadzenia oraz znalezienia źródła finansowania inwestycji. Zarząd Wspólnoty oraz administrator dokonali wszystkich wskazanych czynności. Istnieje wstępna ocena techniczna budynku w postaci rocznych protokołów kontroli, przeprowadzone zostały rozmowy z potencjalnymi wykonawcami prac remontowych i ustalony został ich koszt. Zarząd prowadzi też rozmowy z instytucjami finansowymi, których celem było ustalenie warunków finansowania. Zatem uchwała ta jest celowa, a sposób zgromadzenia środków finansowych przez Wspólnotę, jaki został przyjęty, w mniejszym stopniu obciąża jej członków, niż miałyby to nastąpić przez podwyższenie zaliczki na fundusz remontowy, która obiektywnie i tak jest wysoka.

Sąd podkreślił, że obowiązkiem wszystkich członków Wspólnoty jest dbanie o należyty stan nieruchomości wspólnej. W związku z tym konieczne jest ponoszenie odpowiednich wydatków. Obowiązek taki jest zgodny z interesem członków wspólnoty mieszkaniowej jako właścicieli nieruchomości, gdyż prowadzi do zachowania jej wartości ekonomicznej. Z tych względów obarczanie właścicieli ciężarem finansowym utrzymania nieruchomości wspólnej w stanie nie pogorszonej albo przywrócenia nieruchomości wspólnej do stanu technicznej sprawności, nie jest sprzeczne z interesem członków Wspólnoty w tym również powoda.

W związku z powyższym Sąd uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.. Zgodnie z art. 347 k.p.c. Sąd uchylił wydany w sprawie wyrok zaoczny. O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Z takim rozstrzygnięciem co do punktu II i III wyroku nie zgodził się powód.

Zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że powód kwestionuje konieczność remontowania budynku przy ulicy (...) w S., a inwestycje i wszelkie prace zwiększające użyteczność nieruchomości wspólnej mogą być pokrywane ze środków zgromadzonych na innych funduszach.

Zarzucił też naruszenie prawa materialnego i formalnego tj. art. 14 i 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) poprzez oddalenie powództwa o uchylenie uchwały, której przedmiotem było zasilenie funduszu remontowego wspólnoty z naruszeniem prawa i praw właścicieli lokali oraz poprzez przyjęcie, że nadwyżka przysługująca właścicielom z tytułu wpłat na koszty eksploatacji może zostać przesunięta na fundusz remontowy, że wspólnota ma prawo do rozporządzania środkami pieniężnymi właścicieli lokali przeznaczonych na określony cel.

Z tego względu powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i uchylenie zaskarżonej uchwały oraz zasądzenie kosztów na rzecz powoda kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelację powoda jako bezzasadną należało oddalić.

Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji, jak i jego prawne wywody i przyjmuje je jako własne. Analiza wydanego wyroku musi prowadzić do wniosku, że Sąd ten nie dopuścił ani naruszenia prawa procesowego, ani też prawa materialnego.

Sąd Okręgowy, wbrew zarzutom apelacji, nie dopuścił się błędu w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że powód kwestionował konieczność remontowania budynku przy ulicy (...). Sąd ten bowiem wskazał, zgodnie z twierdzeniami samego powoda, że zdaniem skarżącego członkami wspólnoty są wyłącznie mieszkańcy budynku w części frontowej, a właściciele lokali w oficynach tworzą odrębną wspólnotę. Podnosił też, że zaskarżył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego decyzję z 10 lipca 2013 r. (...) Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego o utrzymaniu w mocy decyzji Prezydenta Miasta S., którą zaktualizowano operat ewidencji gruntów i przyjęto, że na działkach (...) przy ul. (...) znajduje się tylko jeden budynek. Powód kwestionował zatem zarówno skalę potrzeb remontowych jak i możliwość uzyskania przez Wspólnotę kredytu na remont. Z uzasadnienia Sądu w żadnym zakresie nie wynika natomiast, by Sąd przyjął, iż powód w ogóle kwestionował konieczność remontu budynku przy ul. (...). Sąd bardzo szczegółowo odniósł się przy tym zarówno co do stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...), jak i konieczności remontu tej nieruchomości, okoliczność ta nie jest już jednak kwestionowana przez powoda, co wynika z treści apelacji, zatem uznać należy, iż zarówno ustaleń jak prawnych wywodów Sądu I instancji powód na obecnym etapie nie kwestionuje. Powód kwestionuje w apelacji jedynie fakt, iż środki na te prace zostały pokryte ze środków zgromadzonych na innych funduszach, przez co jego zdaniem, doszło do

naruszenia art. 14 i 25 ustawy o własności lokali. Niedopuszczalnym, zdaniem skarżącego, było bowiem przesunięcie nadwyżki przysługującej właścicielom z tytułu wpłat na koszty eksploatacji na fundusz remontowy, gdyż wspólnota nie ma prawa do rozporządzania środkami pieniężnymi właścicieli lokali przeznaczonych na określony cel.

Odnosząc się do tego zarzutu, w pierwszej kolejności wskazać należy, że z treści zaskarżonej uchwały Nr(...) wynika jedynie, że „Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości jw. uchwała odpis na fundusz remontowy w okresie kwiecień – czerwiec (3 miesiące) w wysokości 6 zł za m⁽²⁾ powierzchni lokalu”. Z treści uchwały nie wynika, by na ten cel miała zostać przeznaczona nadwyżka z wpłat na koszty eksploatacji chociaż, na co wskazał Sąd I instancji, istota tej uchwały miała polegać na tym, by podnieść zaliczkę na fundusz remontowy o taką kwotę i na taki czas, aby wyczerpana została nadwyżka przysługująca do zwrotu członkom Wspólnoty w związku z rozliczeniem środków wpłaconych zaliczkowo na poczet ogrzewania nieruchomości w poprzednim okresie rozliczeniowym. Powód nie wykazał jednak, ani nawet nie podnosił, by ubiegał się o zwrot nadpłaty z tego tytułu, a Wspólnota odmówiła mu jej zwrotu, co następnie skutkować musiałoby po stronie powoda obowiązkiem dokonania wpłaty określonej kwoty zgodnie z uchwałą Nr (...). Już więc z tego względu zarzuty apelacji uznać należy za bezpodstawne.

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie w pełni podziela też pogląd Sądu Najwyższego zawarty w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10, iż „dopuszczalne jest przeznaczenie – na podstawie uchwały właścicieli lokali – nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz., 903 ze zm.) na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej.” Sąd Najwyższy odwołał się przy tym do uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, mającej moc zasady prawnej, zgodnie z którą wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątku właścicieli lokali, podkreślił przy tym, że w skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością. Do majątku wspólnoty wchodzi zaś przede wszystkim, zgodnie z art.13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l. uiszczane przez właścicieli zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej, a także prawa wynikające z umów zawieranych w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną, czy własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.), o ile jest ona potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną. Przypomnieć należy, że koszty zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z art. 14 u.w.l. obejmują zaś w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Nieuprawnionym jest więc twierdzenie, że nadwyżki z tytułu wpłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną należą nadal do majątków właścicieli lokali.

Nie ulega też wątpliwości, że środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym, zaliczyć należy do własnego majątku wspólnoty, odrębnego od majątków właścicieli lokali, a właściciele lokali podejmując uchwałę o utworzeniu tego funduszu, wyrażają zgodę na zaliczenie wpłat dokonywanych na jego poczet do majątku wspólnoty. Jak podkreślił przy tym Sąd Najwyższy w cytowanym orzeczeniu, wspólnota ma niewątpliwie obowiązek rozliczenia nadwyżek z tytułu wpłat na koszty zarządu z właścicielami lokali. Może to nastąpić jednak w różny sposób, a nie tylko poprzez ich zwrot właścicielom lokali. Jednym z takich sposobów może być przeznaczenie takiej nadwyżki na zasilenie funduszu remontowego, gdyż podjęcie takiej uchwały może w konkretnych okolicznościach pozostawać w interesie wszystkich właścicieli lokali i pozwala uniknąć zwracania poszczególnym członkom niewysokich zazwyczaj kwot. Może zaś sprzyjać zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty, czy utworzeniu pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki remontowe. Fundusz remontowy może być także brany pod uwagę jako element zabezpieczenia wiarygodności kredytowych banku wobec wspólnoty (por. wyrok SN z 22.04.2010 r., V CSK 367/09). Wspólnota posiada zatem prawo, wbrew twierdzeniom apelującego, do decydowania poprzez podjęcie uchwały, o przeznaczeniu powstałej nadwyżki z tytułu wpłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną, na fundusz remontowy, gdyż nie wkracza w ten sposób w prawo własności poszczególnych właścicieli lokali. Tym samym obowiązek rozliczenia

z właścicielami lokali powstałej nadwyżki na koszty zarządu nieruchomością wspólną nie oznacza wcale obowiązku zwrotu kwot z tego tytułu poszczególnym właścicielom, jak podnosi skarżący.

Powód nie wykazał przy tym, by doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a uchwała Nr (...) naruszała zasady celowości, rzetelności i gospodarności. Wręcz przeciwnie, przyznał w apelacji, że nieruchomość przy ul. (...) wymaga remontu a pozwana, poprzez zaoferowane dowody, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, wykazała racjonalność i celowość podjęcia zaskarżonej uchwały. Obowiązkiem wszystkich członków Wspólnoty jest bowiem dbanie o należyty stan nieruchomości wspólnej, celem zachowania jej w stanie niepogorszonym albo przywrócenia do stanu technicznej sprawności. Obowiązek taki jest zgodny z interesem członków jako właścicieli nieruchomości, gdyż prowadzi do zachowania jej wartości ekonomicznej. W związku z czym jest konieczne ponoszenie odpowiednich wydatków, w tym przez powoda na mocy uchwały Nr (...). Powód nie przedstawił natomiast innych dowodów, a nawet twierdzeń, poza zarzutami podniesionymi w apelacji, wskazujących na niezgodność uchwały z przepisami prawa. Sąd I instancji odniósł bowiem do nieprawidłowości, jakie wystąpiły przy liczeniu głosów oddanych w sprawie zaskarżonej uchwały, a rozważania nie zostały przez powoda zakwestionowane w apelacji.

Z tych wszystkich względów, zgodnie z art. 385 k.p.c., apelację powoda jako bezzasadną należało oddalić.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i 12 ust.1 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt1 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz.U. z 2013 r., poz.490 ze zm.).

Danuta Jezierska Eugeniusz Skotarczak Agnieszka Sołtyka