

***Sygn. akt I ACa 2012/15***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Katarzyna Polańska - Farion

Sędziowie: SA Jolanta de Heij-Kaplińska

SO del. Tomasz Szczurowski (spr.)

Protokolant: Sylwia Andrasik

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2017r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 9 czerwca 2015 r. sygn. akt XXIV C 745/09

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od P. T. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Jolanta de Heij-Kaplińska Katarzyna Polańska-Farion Tomasz Szczurowski

Sygn. akt I ACa 2012/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 maja 2009 r., zmodyfikowanym pismem procesowym z dnia 29 sierpnia 2013 r. oraz sprecyzowanym na rozprawie w dniu 17 marca 2015 r. P. T. domagał się uchylenia, ewentualnie ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. w sprawie wyodrębnienia funduszu remontowego.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że nie została spełniona żadna z przesłanek wskazanych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, uzasadniających uchylenie uchwały. Pozwana wskazała, że brak jest ustawowego obowiązku ustanowienia funduszu remontowego a jego wyodrębnienie zależy wyłącznie od woli członków wspólnoty oraz wymaga podjęcia uchwały. Ponadto pozwana podnosiła brak interesu powoda w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały.

Wyrokiem z dnia 9 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie powództwo oddalił (pkt I) oraz zasądził od P. T. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

P. T. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W..

Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. w dniu 22 kwietnia 2009 r. podjęli uchwałę nr (...) w sprawie wyodrębnienia funduszu remontowego. Zgodnie z punktem (...) ww. uchwały utworzono wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnoty od dnia 1 stycznia 2009 r. Zgodnie z punktem (...) uchwały ustanowiono oddzielne konto funduszu remontowego w ewidencji księgowej wspólnoty. Punkt (...) uchwały stanowił, że wszelkie wpłaty na remonty i modernizacje nieruchomości wspólnej będą księgowane na koncie funduszu remontowego. W myśl punktu (...) podjętej uchwały środki zgromadzone na funduszu remontowym mogą być wykorzystane wyłącznie na remonty i modernizacje nieruchomości wspólnej - chyba, że właściciele wyrażą w późniejszej uchwale zgodę na wykorzystanie środków na inny cel.

W dniu 15 lipca 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zasad funkcjonowania funduszu remontowo-modernizacyjnego Wspólnoty. Zgodnie z § 1 punktem 1 ww. uchwały utworzono fundusz remontowo-modernizacyjny we Wspólnocie celem gromadzenia środków przeznaczonych na remonty i modernizacje nieruchomości przy ul. (...) w W. (zwany dalej „Funduszem”). W punkcie 2 § 1 postanowiono, że fundusz będzie prowadzony w formie wyodrębnionego konta księgowego Wspólnoty, na którym będą księgowane naliczenia właścicieli lokali z tytułu opłat na Fundusz oraz wydatki związane z prowadzonymi pracami remontowo-modernizacyjnymi Wspólnoty. Środki funduszu będą rozliczane raz w roku, a okresem rozliczeniowym funduszu będzie okres roku kalendarzowego. Niewykorzystane środki funduszu w danym roku będą przeznaczane na poczet wydatków na remonty i modernizacje w kolejnych latach (§ 1 pkt. 3). Zgromadzone środki funduszu mogą być wydatkowane wyłącznie na remonty i modernizację nieruchomości wspólnej chyba, że właściciele lokali w podjętej uchwale wyrażą zgodę na wykorzystanie środków na inny cel. Wysokość zaliczek na poczet funduszu będzie uchwalana każdorazowo na podstawie uchwał właścicieli lokali (§ 1 pkt. 5). Zgodnie z § 3 ww. uchwały uchylono uchwałę nr (...) z dnia 22 kwietnia 2009 r. w sprawie wyodrębnienia funduszu remontowego. W treści uchwały wskazano również, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, a podjęto ją następującą ilością głosów: za uchwałą - 70,51 % (z udziałem garażowym), 59,94% (bez udziału garażowego) udziałów, przeciw - 0,00 % udziałów (z udziałem i bez udziału garażowego), przy 0,48 % (z udziałem garażowym), 0,34% (bez udziału garażowego) udziałów wstrzymujących się.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy zaznaczył, że powód w pierwszej kolejności domagał się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...). Skuteczność żądania uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej uzależniona jest od wykazania przesłanek wskazanych w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. Nr 80, poz. 903, z 2000 r. z późn. zm., dalej: „u.w.l.”). Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l., właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zdaniem Sądu Okręgowego, uchwała ogółu właścicieli lokali przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 22 kwietnia 2009 r. jest zgodna z u.w.l. W treści tej uchwały nie ma żadnych postanowień niezgodnych z u.w.l. lub innymi ustawami. Zaznaczono, że ustawodawca w ogóle nie uregulował w u.w.l. zasad tworzenia funduszu remontowego. Stosownie do art. 14 u.w.l. właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu. Jednakże w celu pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy. Ponieważ jego wyodrębnienie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3).

Następnie Sąd Okręgowy zaznaczył, że z powyższych przepisów wynika dopuszczalność tworzenia we wspólnotach mieszkaniowych funduszu remontowego, niemniej brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia aby istniał obowiązek ulokowania środków na wyodrębniony fundusz na osobnym rachunku bankowym. Zdaniem Sądu Okręgowego ani z treści powyższych przepisów ani z żadnych innych nie wynika obowiązek wspólnoty mieszkaniowej prowadzenia oddzielnego konta (subkonta) bankowego wyłącznie dla gromadzenia środków na fundusz remontowy. Zazwyczaj tworzy się odrębne konto księgowo (jak to ma miejsce w rozpoznawanej sprawie), niekiedy środki gromadzi się na osobnym rachunku bankowym, co nie jest jednak obligatoryjne. W ocenie Sądu Okręgowego przyjęcie przez Wspólnotę zasady, aby utworzyć oddzielne konto w ewidencji księgowej dla funduszu remontowego nie narusza postanowień u.w.l. To właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mogą na podstawie uchwały utworzyć fundusz remontowy i określić zasady jego gromadzenia oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty. Podjęcie więc przez pozwaną Wspólnotę zaskarżonej uchwały nr (...) w przedmiocie wyodrębnienia funduszu remontowego, w tym postanowienie o ustanowieniu oddzielnego konta funduszu remontowego w ewidencji księgowej wspólnoty, było w ocenie Sądu Okręgowego zgodne z u.w.l.

W ocenie Sądu Okręgowego Wspólnota Mieszkaniowa podejmując zaskarżoną uchwałę nie naruszyła zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesu powoda, a przeciwnie działała w interesie wszystkich właścicieli, w tym i powoda, przede wszystkim przez wzgląd na konieczność gromadzenia środków finansowych potrzebnych na remonty i modernizacje nieruchomości wspólnej w dłuższej perspektywie czasowej. Podkreślono, że utworzenie funduszu remontowego i systematyczne zasilanie go gwarantuje pewną rezerwę finansową na nieprzewidziane wydatki remontowe, co sprzyja zapewnieniu płynności finansowej Wspólnoty. Uznać więc należy, że zaskarżona uchwała z pewnością nie miała na celu pokrzywdzenie któregoś z członków Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym powoda. Z przedstawionych wyżej względów, wobec braku przesłanek z art. 25 u.w.l., powództwo o uchylenie uchwały zostało przez Sąd Okręgowy oddalone.

Analizując zaś roszczenie ewentualne Sąd Okręgowy zaznaczył, że materialnoprawną podstawą takiego żądania jest norma art. 189 k.p.c. Zauważono, że powód wiąże swój interes prawny w ustaleniu nieistnienia zaskarżonej uchwały z postępowaniem w sprawie II C 341/10, które toczyło się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy M., w którym, według twierdzeń powoda, Sąd uznał, że zalega on z opłatami na poczet funduszu remontowego. Sąd Okręgowy zaznaczył jednak, że powództwo o ustalenie nie może zmierzać do uzyskania dowodów, które miałyby zostać wykorzystane w innym postępowaniu cywilnym. Ponadto skoro powód kwestionuje istnienie uchwały nr (...), miał możliwość podniesienia tego zarzutu w postępowaniu w sprawie II C 341/10. Dodatkowo wskazano, że zaskarżona uchwała tworzy jedynie fundusz remontowy i nie wkracza wprost w sferę obowiązków majątkowych powoda. W ocenie Sądu powód nie wykazał, aby istniała rzeczywista potrzeba prawna uzyskania przez niego wyroku stwierdzającego nieistnienie zaskarżonej uchwały, a więc w ocenie Sądu Okręgowego także powództwo w zakresie roszczenia ewentualnego nie zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok został w całości zaskarżony apelacją przez powoda. Powód w apelacji zarzucił:

- obrazę prawa materialnego polegającą na błędnej wykładni i w rezultacie na niewłaściwym zastosowaniu art. 14 u.w.l. oraz art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l., jak też wykładni całej ustawy o własności lokali i niezastosowania przepisów kodeksu cywilnego poprzez stwierdzenie, że ustawodawca nie uregulował w ogóle zasad funkcjonowania funduszy remontowych we wspólnocie co doprowadziło do błędnej konkluzji, że prawo pozostawia określenie zasad ich funkcjonowania wyłącznie woli członków wspólnoty;

- obrazę prawa materialnego, polegającą na błędnej jego wykładni i w rezultacie na niewłaściwym zastosowaniu art. 189 k.p.c. polegającą na uznaniu, że członek wspólnoty mieszkaniowej nie ma interesu prawnego w usunięciu nieistniejącej uchwały wspólnoty;

- obrazę art. 217 k.p.c. poprzez uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów pozwanej dotyczących braku pełnomocnictwa, niepodjęcia uchwały i interesu prawnego;

- obrazę art. 227 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie faktów wynikających z dowodów na kartach 73, 153 oraz opinii biegłego z karty 17 i 21, co doprowadziło do nie ustalenia wykorzystania funduszu remontowego na mocy zaskarżonej uchwały wbrew jego przeznaczeniu, czyli jako kredytu do finansowania bieżących niedoborów, do pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną;

- obrazę art. 233 k.p.c. poprzez uznanie wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego za prawidłowy stan jedynie księgowego, a nie faktycznego wyodrębniania funduszu remontowego na oddzielnym rachunku bankowym.

Z powyższych względów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu w pierwszej i drugiej instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie podzielając stanowisko Sądu Okręgowego.

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

Apelacja powoda zasługiwała na oddalenie jako bezzasadna.

Podstawą prawną żądania pozwu w zakresie roszczenia głównego był art. 25 ust. 1 u.w.l. zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powód twierdził, że zaskarżona uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną oraz godzi w jego interes. Twierdzenia swoje powód opierał na niedokonaniu faktycznego wydzielenia środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Powód zaznaczył, że uchwała zakłada jedynie gromadzenie tych środków na odrębnym koncie księgowym, ale na tym samym rachunku bankowym co inne wpłaty dokonywane przez członków Wspólnoty, a związane choćby z mediami, czy zarządzaniem nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty podniesione w apelacji, tak w zakresie naruszenia przepisów postępowania, jak i przepisów prawa materialnego były niezasadne. Przed jednak ich rozważaniem w pierwszej kolejności należy wskazać, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż postępowanie przed Sądem Okręgowym było dotknięte nieważnością. Co prawda zarzut taki nie został wprost wyartykułowany w apelacji, niemniej konsekwentnie był podnoszony przed Sądem Okręgowym, a stwierdzenia w tym zakresie znajdują się również w uzasadnieniu apelacji. Powód ową nieważność postępowania wywodził z faktu, że w jego ocenie pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. nie ma zarządu, a wobec tego nie można było prowadzić postępowania z jej udziałem. Ponadto zdaniem powoda wobec braku organu pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nie był należycie umocowany. Zdaniem Sądu Apelacyjnego powyższy zarzut jest całkowicie niezasadny i brak jest podstaw do przyjęcia nieważności postępowania na jakimkolwiek jego etapie. W ocenie Sądu Apelacyjnego tak w toku postępowania przed Sądem Okręgowym, jak i w postępowaniu apelacyjnym pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) miała organ uprawniony do jej reprezentowania, zaś pełnomocnictwo procesowe zostało prawidłowo udzielone. Analizując powyższe zagadnienie należy wskazać, że w dniu 25 maja 2009 r. w skład zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) wchodziły osoby powołane tam na podstawie uchwały nr (...) z lutego 2009 r., która nie została nigdy zaskarżona. Natomiast w dniu złożenia odpowiedzi na pozew zarząd pozwanej Wspólnoty był w składzie wynikającym z uchwały nr (...) z dnia 5 października 2009 r. (k. 58). Uchwała ta co prawda była zaskarżona przez P. T., niemniej ostatecznie powództwo w tym zakresie zostało prawomocnie oddalone i brak jest podstaw do stwierdzenia jej nieważności, czy nieistnienia. W tym miejscu należy dodać, że zarząd powołany w oparciu o powyższą uchwałę udzielił pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu P. Z., który reprezentował Wspólnotę Mieszkaniową (...) w toku całego postępowania w niniejszej sprawie i już dlatego nie można twierdzić, że pełnomocnik pozwanej jest nienależycie umocowany. Nadto należy zaznaczyć, że na dalszych etapach postępowania pozwana cały czas posiadała organ w postaci zarządu. Aczkolwiek okolicznością bezsporną jest, że kolejne uchwały o odwołaniu poprzedniego zarządu i powołaniu nowego zarządu, tj. uchwała nr

(...),(...) były przez P. T. zaskarżane, jednak należy podkreślić, że nawet gdyby wszystkie te uchwały były nieważne lub nieistniejące, to zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) istniałby w składzie wynikającym z uchwały nr (...). Wszystkie bowiem kolejne uchwały odwoływały zarząd poprzedni i powoływały nowy. Jednocześnie w pozwanej Wspólnocie zarząd powoływany jest na czas nieoznaczony. Ponadto okolicznością przyznaną przez powoda jest, że uchwała nr (...) z dnia 25 lipca 2016 r. o powołaniu nowego zarządu nie została zaskarżona i nie jest przez nikogo podważana. W tych okolicznościach twierdzenia powoda zmierzające do stwierdzenia nieważności postępowania w sprawie nie mogły zasługiwać na uwzględnienie, albowiem były niezgodne ze stanem rzeczywistym. Należy dodać, że błędny był również podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 217 k.p.c. poprzez uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów pozwanej dotyczących pełnomocnictwa. Art. 217 k.p.c. w żadnym bowiem z jego paragrafów nie reguluje kwestii wykazania umocowania pełnomocnika do działania w imieniu strony w toku postępowania. Aczkolwiek z przepisu tego wynikają ograniczenia strony w zakresie przedstawiania twierdzeń i dowodów, niemniej dotyczą one merytorycznej strony sprawy rozpoznawanej przez Sąd, a nie kwestii prawidłowego umocowania pełnomocnika procesowego. Sąd rozpoznający sprawę jest zobowiązany w toku całego postępowania z urzędu czuwać nad prawidłowym umocowaniem pełnomocnika strony. Z tego względu nie można uznać, że przedstawienie przez stronę pozwaną nowego pełnomocnictwa było spóźnione. Ponadto przedstawienie przez pozwaną Wspólnotę pełnomocnictwa i potwierdzenia czynności przy piśmie procesowym z dnia 5 marca 2015 r. nastąpiło w związku z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 sierpnia 2013 r. sygn. akt I ACa 239/13, w którym stwierdzono nieistnienie uchwały nr (...) w oparciu o którą zostało udzielone pierwsze pełnomocnictwo procesowe w niniejszej sprawie. Następnie jednak Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 17 czerwca 2015 r. sygn. akt I CSK 355/14, uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, który z kolei wyrokiem z dnia 8 października 2015 r. sygn. akt I ACa 1598/15 prawomocnie oddalił apelację P. T. od wyroku Sądu Okręgowego, który oddalił powództwo o ustalenie nieistnienia, ewentualnie uchylenie uchwały nr 12/2009. Powyższe okoliczności również potwierdzają niezasadność argumentacji wywodzonej przez powoda.

Przechodząc zaś do wywiedzionych w apelacji zarzutów naruszenia tak prawa materialnego, jak i procesowego należy stwierdzić, że były one w całości bezpodstawne. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób przyjąć, że uchwała nr (...) ustanawiająca w Wspólnocie Mieszkaniowej (...) fundusz remontowy, jak również regulująca że środki tego funduszu będą ewidencjonowane na odrębnym koncie narusza zasady zarządu nieruchomością wspólną, albo interes powoda. W tym miejscu należy podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, że ustawa o własności lokali nie zawiera całościowego uregulowania funkcjonowania we wspólnocie mieszkaniowej funduszu remontowego, co znajduje zresztą potwierdzenie również w orzeczeniach Sądów Powszechnych, które są cytowane w apelacji. Okolicznością bezsporną jest jednocześnie, na co zwraca uwagę powód, że ustawa o własności lokali wielokrotnie stanowi o obowiązku członków wspólnoty mieszkaniowej uczestnictwa w kosztach o charakterze remontowym. Trzeba w tym kontekście przypomnieć, choćby art. 13 ust. 1 u.w.l. zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Ponadto powołany w apelacji art. 14 pkt 1 u.w.l. stanowi, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, zaś zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Niemniej wbrew zarzutom podnoszonym w apelacji żaden z powyższych przepisów, jak również kodeksu cywilnego nie określa konieczności wyodrębnienia we wspólnocie mieszkaniowej funduszu remontowego, a tym bardziej nie wymaga aby środki tworzące ten fundusz były gromadzone na odrębnym rachunku bankowym. Z przepisów ustawy o własności lokali wynika jedynie obowiązek partycypowania każdego z członków wspólnoty mieszkaniowej w kosztach remontu i konserwacji nieruchomości wspólnej, niemniej sposób organizacji tego udziału ustawodawca pozostawił woli członków wspólnoty mieszkaniowej. Konieczność otwarcia rachunku bankowego dedykowanego funduszowi remontowemu nie wynika również z przytoczonego przez powoda bogatego orzecznictwa, w którym podkreślano jedynie ograniczenia w dysponowaniu środkami wpłaconymi na fundusz remontowy, ale nie sformułowano w nim wymogu, czy choćby zalecenia gromadzenia tych środków na odrębnym rachunku bankowym, czy subkoncie. Brak jest więc podstaw do przyjęcia, że uchwała nr (...) narusza prawo z uwagi na brak wyodrębnienia środków wpłaconych

na fundusz remontowy na odrębnym rachunku bankowym. W tym zakresie stanowisko Sądu Okręgowego zasługuje na pełną akceptację, zaś zarzuty powoda są nietrafne. W orzecznictwie zwrócono już zresztą uwagę, iż o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej wspomina się wprawdzie jedynie w ustawie o własności lokali przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, nie ma jednak wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 kwietnia 2010 r. V CSK 367/09, niepubl.).

Należy jeszcze dodać, że w ocenie Sądu Apelacyjnego nie można przyjąć, iż dokonany przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) sposób utworzenia funduszu remontowego narusza zasady zarządu nieruchomością wspólną. Dla funkcjonowania bowiem funduszu remontowego nie ma bezpośredniego znaczenia fakt wyodrębnienia środków na ten cel wpłacanych na odrębny rachunek. Nie można pominąć, że na mocy uchwały nr (...) środki te miały być ewidencjonowane na odrębny koncie księgowym. Dzięki powyższemu rozwiązaniu pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) zawsze będzie miała wiedzę o posiadanej ilości środków na funduszu remontowym. Wiedza ta będzie dostępną również dla każdego członka Wspólnoty. W ten sposób doszło do należytego zabezpieczenia interesów obu tych podmiotów. Należy wreszcie podkreślić, że zgodnie z pkt 4 zaskarżonej uchwały środki zgromadzone na funduszu remontowym mogą być wykorzystane wyłącznie na remonty i modernizację nieruchomości wspólnej, chyba że właściciele wyrażą w późniejszej uchwale zgodę na wykorzystanie tych środków na inny cel. To postanowienie w ocenie Sądu Apelacyjnego również stwarza gwarancję niemożliwości wykorzystania środków z funduszu remontowego na inny cel niż zostało to wskazane w tej uchwale. Jeżeli zarząd Wspólnoty w rzeczywistości przeznaczyłby te środki na inne cele, to oznaczałoby to pogwałcenie powyższego postanowienia i rodziłoby odpowiedzialność organizacyjną, a niewykluczone że również odszkodowawczą członka zarządu, niemniej nie miałyby znaczenia w kontekście oceny zaskarżonej uchwały.

Niezależnie od powyższego w ocenie Sądu Apelacyjnego wyodrębnienie funduszu remontowego na samodzielnym rachunku bankowym nie miałyby znaczenia w kontekście ewentualnego rozdysponowania przez zarząd tych środków na inny cel. Zdaniem Sądu Apelacyjnego również w takim przypadku członek wspólnoty mógłby wyrażać obawę co do sposobu rozdysponowania tych środków przez zarząd, który jest przecież uprawniony do bieżącego dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku bankowym. Powyższe w ocenie Sądu Apelacyjnego potwierdza, że brak stworzenia w pozwanej Wspólnie odrębnego rachunku bankowego dla środków funduszu remontowego nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Sąd Okręgowy wyprowadzając taki wniosek nie naruszył z całą pewnością art. 233 k.p.c., który to zarzut powód przedstawił w apelacji. Skarżący nie wskazał, której jednostki redakcyjnej tego artykułu zarzut dotyczy. Nie wyjaśnił też, które z dowodów zostały przez Sąd Okręgowy mylnie uznane za wiarygodne lub pozbawione tej cechy. Powyższe w rzeczywistości uniemożliwia kontrolę instancyjną tego zarzutu. Niezależnie od powyższego należy zważyć, że zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, przy czym w myśl art. 233 § 2 k.p.c. Sąd oceni na tej samej podstawie, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu. Art. 233 k.p.c. dotyczy oceny przez Sąd zebranego w sprawie materiału dowodowego w kontekście jego wiarygodności. Sąd Okręgowy nie mógł więc naruszyć tego przepisu poprzez dojście do wniosku, że wystarczające jest jedynie księgowe wyodrębnienie środków wpłacanych na fundusz remontowy. Wniosek ten nie jest bowiem elementem stanu faktycznego ustalonego przez Sąd I instancji, następstwem oceny przedstawionego materiału dowodowego, ale wynika z subsumpcji podjętej uchwały pod przepisy prawa materialnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można również przyjąć, że zaskarżona uchwała nr (...) naruszała interesy powoda. O sprzeczności z interesem właściciela można mówić wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. niewątpliwie zaś stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego okoliczności takie nie zachodzą co do uchwały nr (...). Uchwała ta stanowiła bowiem jedynie uszczegółowienie sposobu zbierania we Wspólnocie środki ma potrzeby przyszłych prac remontowych. Jednocześnie w uchwale tej jednoznacznie zapisano, że ewentualna zmiana przeznaczenia środków zgromadzonych na funduszu będzie wymagać uchwały właścicieli lokali. Wobec tego należy

przyjąć, że wbrew zarzutom podnoszonym w apelacji powód, jak i inni członkowie Wspólnoty, mieli pewność, że środki wpłacane przez nich na poczet funduszu, bez ich zgody, nie będą mogły być wykorzystane na poczet, np. opłat za media innych członków tejże Wspólnoty. Powód na żadnym etapie postępowania nie wskazał jakichkolwiek innych okoliczności, które mogłyby przemawiać za przyjęciem, że zaskarżona uchwała narusza jego interes. Jednocześnie Sąd Okręgowy zasadnie podkreślił, że uprzednie gromadzenie środków finansowych na poczet ewentualnych przyszłych remontów leży w interesie wszystkich członków Wspólnoty.

Z powyższych wywodów jednoznacznie zdaniem Sądu Apelacyjnego wynika, że brak było wynikających z art. 25 ust. 1 u.w.l. podstaw do uchylecia uchwały nr (...).

W tym miejscu należy jeszcze zaznaczyć, że nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut powoda naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 227 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie faktów wynikających z dowodów na kartach 73, 153 oraz opinii biegłego z karty 17 i 21. Przede wszystkim należy zaznaczyć, że dokument prywatny zatytułowany „Opinia wraz z raportem z badania sprawozdania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku”, a znajdujący się na k. 17 i 21 dotyczył okresu poprzedzającego podjęcie uchwały nr (...), a wobec tego nie mógł mieć znaczenia dla jej oceny. Należy dodać, że w dokumencie tym na k. 21 wprost stawia się zarzut niepodjęcia w pozwanej Wspólnocie uchwały w sprawie zasad tworzenia funduszu remontowego. Poza tym należy przypomnieć, że zaskarżona uchwała przewidywała faktyczne wpłaty na poczet funduszu remontowego oraz zakładała utworzenie w związku z tym odrębnego konta w ewidencji księgowej, których to okoliczności powyższy dokument prywatny również nie uwzględnia. Ponadto ewentualny odmienny sposób dysponowania środkami stanowiącymi fundusz remontowy, który miałoby w ocenie powoda wynikać z dokumentu z k. 73 i 153, nie ma znaczenia dla oceny przedmiotowej uchwały, a jedynie może stanowić podstawę odpowiedzialności członków zarządu wobec Wspólnoty. Niezależnie od powyższego z dokumentów powołanych przez powoda nie wynika w jaki sposób środki stanowiące fundusz remontowy zostały rozdysponowane, zwłaszcza że dokument z k. 73, stanowił zdaniem powoda element sprawozdania finansowego, które nie zostało podpisane przez zarząd.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie mogły zasługiwać na uwzględnienie również zarzuty skierowane przez powoda co do rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w przedmiocie żądania uznania uchwały nr (...) za nieistniejącą. Podstawą powództwa w tym zakresie był art. 189 k.p.c. zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że powód nie wykazał interesu prawnego, o którym mowa w art. 189 k.p.c. Nie można jednocześnie uznać, że zarzut pozwanego braku po stronie powoda interesu prawnego w stwierdzeniu nieistnienia uchwały był spóźniony. Przede wszystkim bowiem art. 217 k.p.c. reguluje czas w którym powinny być przytaczane okoliczności faktyczne oraz zgłaszane twierdzenia i dowody, niemniej nie wskazuje czasu właściwego dla zgłaszania zarzutów. W dodatku nie można pominąć, że powód rozszerzył żądanie pozwu o ewentualne stwierdzenie nieistnienia uchwały w piśmie z dnia 29 sierpnia 2013 r., które zostało doręczone pełnomocnikowi pozwanego na rozprawie w dniu 17 marca 2015 r. Sąd Okręgowy wyznaczył wówczas stronie pozwanej trzytygodniowy termin na ustosunkowanie się do tego pisma, który następnie zarządzeniem z dnia 22 kwietnia 2015 r. został przedłużony zgodnie z wnioskiem Wspólnoty. Zarzut braku po stronie powoda interesu prawnego został powołany przez pozwaną Wspólnotę już w piśmie z dnia 23 kwietnia 2015 r. Niezależnie jednak od tego należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy obowiązany był do zbadania istnienia tego interesu prawnego z urzędu.

Analizując istnienie po stronie powoda interesu prawnego w uznaniu uchwały nr (...) za nieistniejącą Sąd Okręgowy trafnie zaznaczył, że powód zmierzał do uzyskania wyroku w tym zakresie jedynie w celu przedłożenia go w sprawie prowadzonej przeciwko niemu przed Sądem Rejonowym dla Warszawy M. w W. sygn. akt II C 341/10 (k. 250). Sprawa ta dotyczy zapłaty przez powoda opłat na fundusz remontowy. Tymczasem interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 25 stycznia 2017 r. I ACa 2334/15, niepubl.). W przedmiotowym przypadku ewentualne orzeczenie stwierdzające nieistnienie uchwały nie zakończyłoby sporu pomiędzy stronami, a jedynie służyłoby jako dowód w

innym procesie. W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczność ta przesądza, że po stronie powoda interes prawny w uzyskaniu korzystnego dla niego wyroku nie zachodził. Poza tym Sąd Najwyższy w wyroku z 25 sierpnia 2016 r. V CSK 694/15, niepubl. przyjął, że istota uchwały nieistniejącej polega na tym, iż nie wywiera ona żadnych skutków prawnych, a więc w rozumieniu prawnym uznaje się, że ona nie istnieje i nie istniała nigdy. Dlatego właśnie można się na jej nieistnienie powoływać w innym postępowaniu sądowym, bez konieczności uzyskiwania wyroku stwierdzającego tę okoliczność na podstawie art. 189 k.p.c. Ponadto Sąd Okręgowy trafnie również zwrócił uwagę, że zaskarżona uchwała nr (...) bezpośrednio praw i obowiązków powoda nie dotyczy. Wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji uchwała nr (...) w szczególności nie nakłada na powoda jakiegokolwiek obowiązku. Uchwała ta przewiduje jedynie ustanowienie w pozwanej Wspólnocie funduszu remontowego i sposobu księgowania wpłacanych na ten poczet środków, niemniej nie reguluje ona wysokości opłat na fundusz remontowy, a dopiero taka uchwała miałaby znaczenia dla prawa powoda. Oceniając wreszcie istnienie po stronie powoda interesu prawnego w ustaleniu nieistnienia uchwały należy jeszcze zaznaczyć, że uchwała ta została uchylona uchwałą nr (...) z dnia 15 lipca 2014 r., która w dodatku nie była zaskarżona przez powoda. Późniejsze uchylenie uchwały, co do której powód domaga się ustalenia jej nieistnienia, również w ocenie Sądu Apelacyjnego dowodzi braku po stronie powoda interesu prawnego w uzyskaniu takiego wyroku. Skoro bowiem uchwała ta została uchylona to nie ma niepewności, której powództwo oparte na art. 189 k.p.c. miałoby zapobiegać.

Ostatecznie więc należy stwierdzić, że wyrok Sądu Okręgowego zapadł z poszanowaniem tak prawa procesowego, jak i prawa materialnego, a apelacja skierowana przez powoda przeciwko temu orzeczeniu na podstawie art. 385 k.p.c. zasługiwała na oddalenie jako bezzasadna, o czym orzeczono w punkcie pierwszym wyroku.

W punkcie drugim wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. rozstrzygnięto o kosztach postępowania apelacyjnego stosowanie do jego wyniku. Zważywszy, że apelacja została oddalona w całości, toteż zasadnym było obciążenie tymi kosztami w całości powoda, co jednocześnie uzasadniało zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej poniesionych przez nią kosztów postępowania apelacyjnego. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, którego wysokość ustalono na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 5 rozporządzenia 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 (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.).

Z powyższych względów orzeczono, jak w sentencji wyroku.

Tomasz Szczurowski Katarzyna Polańska – Farion Jolanta de Heij-Kaplińska