

Sygn. akt V ACa 1543/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Byszewska (spr.)

Sędziowie: SA Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska

SO (del.) Agnieszka Wachowicz-Mazur

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

przy udziale interwenienta ubocznego S. A. po stronie powodowej

o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 20 lipca 2017 r., sygn. akt I C 933/14

oddala apelację.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Beata Byszewska Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska

Sygn. akt. V ACa 1543/17

UZASADNIENIE

Powód R. K. po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu wniósł o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej L. nr (...), nr (...) i nr (...) oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania od pozwanej na jego rzecz.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa L. wносиła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Interwenient uboczny S. A., który przystąpił do sprawy po stronie powoda R. K., wniósł o uchylenie zaskarżonych przez powoda uchwał nr (...) oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 20 lipca 2017 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie uchylił uchwały nr (...) i nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) (...) w W., w pozostałym zakresie powództwo oddalił, zasądził od

Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) (...) w W. na rzecz R. K. kwotę 334 złote tytułem zwrotu części kosztów procesu oraz na rzecz S. A. kwotę 200 złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Powód jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. (nr KW (...)), z tytułu czego posiada udział (...) w nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i jako jej członek posiadał legitymację do wytoczenia niniejszego powództwa.

Interwenient uboczny jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. z tytułu czego i on posiada udział w nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, a zatem także jest członkiem pozwanej Wspólnoty.

Niekwestionowanym był również fakt, iż pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową tworzą właściciele 640 lokali mieszkalnych, 3 lokali użytkowych i współwłaściciele lokali garażowych, stanowiących odrębne nieruchomości położone przy ul. (...) w W..

W dniu 4 lipca do skrzynek pocztowych członków pozwanej Wspólnoty, w tym powoda i interwenienta ubocznego, zostały rozniesione i wrzucone zawiadomienia o wynikach głosowania skarżonych uchwał nr (...) ogółu właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Wcześniej, w marcu 2014 r., do skrzynek lokatorskich członków Wspólnoty wrzucane były zawiadomienia o zwołaniu Zebrania Ogólnego Właścicieli w dniu 31 marca 2014 r., którego plan przewidywał m. in. głosowanie nad ww. uchwałami. Wówczas też członkom Wspólnoty przedstawiane były wzory kart do głosowania i projekty ww. uchwał. Uchwały te zostały podjęte wymaganą większością głosów w wyniku głosowania, które miało miejsce na zebraniu rocznym w dniu 31 marca 2014 r. i później w trakcie indywidualnego zbierania głosów do dnia 1 lipca 2014 r.

Uchwała nr (...) miała za przedmiot przyjęcie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 r. i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 r., samo sprawozdanie stanowiło załącznik do niej.

Uchwała nr (...) za swój przedmiot miała uchwalenie rocznego planu gospodarczego na 2014 r. i ustalenie wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną należnej od wszystkich właścicieli lokali, a także ustalenie wysokości zaliczki na fundusz remontowo-modernizacyjny na 2014 r., sam plan gospodarczy stanowił załącznik do niej.

Uchwała nr (...) za swój przedmiot miała przebieganie zysku netto z roku 2013 z przeznaczeniem na uzupełnienie debetowego salda funduszu celowego na wydatki związane z dochodzeniem roszczeń od dewelopera (...) Sp. z o. o. w wysokości 50.000 zł oraz przeznaczeniem pozostałej kwoty zysku netto w wysokości 27.875,53 zł na zasilenie funduszu remontowego.

Sprawozdanie z działalności zarządu pozwanej za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. obejmowało m. in. zrelacjonowanie pracy zarządu w omawianym roku (m. in. podpisywanych umów z podwykonawcami, zarządzania finansami), kwestie administrowania Wspólnotą, obsługi księgowej, sporów sądowych Wspólnoty, wykonania założonego planu rzeczowo-finansowego na 2013 r. Do sprawozdania z działalności zarządu dołączone było również szczegółowe sprawozdanie finansowe pozwanej za wskazany wyżej okres. Pozwana Wspólnota posługiwała się systemem bankowym, który przewidywał wymagalność autoryzacji przelewów podpisami elektronicznymi bądź to dwóch członków zarządu, bądź to jednego członka zarządu i księgowej. Jednocześnie statut pozwanej w § 12 ust. 5 stanowił, iż oświadczenia woli za Wspólnotę składają przynajmniej trzej członkowie jej zarządu, zaś w ust. 4, że zarząd podejmuje decyzje z zachowaniem kworum pięciu osób. Wspólnota uzyskuje coroczny dochód z reklamy wykupionej przez przedsiębiorcę działającego pod firmą (...), który zamieścił na zakupionym przez siebie lokalu użytkowym w ramach Wspólnoty reklamę świetlną i baner.

Wynagrodzenie zarządu pozwanej Wspólnoty w kwocie ustalonej w 2009 r. (1.000 zł brutto) jest zasadniczo ujmowane w planie wydatków Wspólnoty co roku. W ramach zarządu pozwanej ma miejsce podział funkcjonalny członków organu – każdy z nich odpowiada za sferę, która jest zgodna z jego kwalifikacjami i wiedzą.

Plan gospodarczy pozwanej na 2014 r. zawarty w uchwale nr (...) przewidywał m. in., że właściciele miejsc garażowych – w odróżnieniu od właścicieli lokali mieszkalnych i komórek – nie będą partycypować w dużej części kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną (w tym przypadku zakładano, że właściciele lokali mieszkalnych i komórek poniosą w sposób wyłączny koszt ok. 585.400 zł rocznie), niektórymi kosztami konserwacji (właściciele garaży poniosą rocznie koszt ok. 47.440 zł, zaś właściciele lokali mieszkalnych i komórek ok. 464.473 zł), niektórymi kosztami usług sprzątanego, pielęgnacji zieleni i odśnieżania (217.750 zł na rok w przypadku właścicieli lokali mieszkalnych i komórek oraz 53.250 zł w przypadku właścicieli garaży), a także kosztami zużycia materiałów, wody, energii części wspólnych (327.536,98 zł na rok w przypadku właścicieli lokali mieszkalnych i komórek oraz 77.250 zł w przypadku właścicieli garaży).

Zaliczki ustalone w nowym planie gospodarczym na 2014 r. były naliczane przez pozwaną Wspólnotę wstecz, żądała ona ich uiszczenia w ramach wyrównania.

Mimo, iż hale garażowe, znajdujące się pod budynkami Wspólnoty, stanowiły w pełni wyodrębnione nieruchomości (fakt bezsporny w sprawie), zarząd pozwanej przyjmował, że ich powierzchnia stanowi 1/4 całości powierzchni budynków nieruchomości wspólnych i w oparciu o ten rachunek ustalał wysokość opłat, jakie przypadać miały na członków Wspólnoty na „pokrycie kosztów eksploatacji garaży” (świadek E. W. wskazała, że np. jeśli z wyliczeń wychodziło, że sprzątanie całości nieruchomości wspólnych kosztować miało 20 tys. zł, to część przypadająca na sprzątanie hal garażowych wyniosła 5 tys. zł).

Członkowie Wspólnoty korzystali z pomieszczeń garażowych nie tylko w celu skorzystania z miejsca parkingowego, ale również np. przechodząc przez nie w celu wyrzucenia śmieci, czy korzystając z komórek lokatorskich.

Pozwana Wspólnota obciążała kosztami, które wynikały z typowej eksploatacji przedmiotowych hal garażowych współwłaścicieli tych hal – ryczałtowo w kwocie 37,28 zł za miesiąc od miejsca garażowego. W sytuacji nadwyżki wynikającej z różnicy między zaliczkami na utrzymanie hal garażowych, a faktycznie poniesionymi kosztami na utrzymanie garaży, zarząd proponował podjęcie przez wszystkich członków Wspólnoty uchwały o przeznaczeniu tych środków.

Pozwana Wspólnota, z uwagi na podjęcie decyzji o wszczęciu sporu sądowego przeciwko deweloperowi pod firmą (...) Sp. z o. o., podjęła decyzję o utworzeniu funduszu celowego na finansowanie tego sporu (m. in. na opłacanie ekspertyz, wynagrodzenia prawnika). Podjęcie zaskarżonej uchwały nr (...) miało na celu zasilenie tego funduszu kwotą 50.000 zł. Do sporu tego przystąpiła około połowa członków pozwanej Wspólnoty. Zakończony został zawarciem ugody, wskutek której Wspólnota uzyskała od dewelopera połowę kwoty, której początkowo się domagała, ponieważ do sporu przystąpiła tylko połowa jej członków.

Oceniając zasadność powództwa Sąd Okręgowy przywołał treść art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali oraz wskazał, że na podstawie analizy dowodów (tabel i kart do głosowania) ustalił, że za podjęciem skarżonych uchwał z pewnością opowiedziało się ponad 50% uprawnionych do głosowania. Z kart do głosowania, które w ocenie Sądu bez wątpienia oddano ważnie, przynajmniej 2.992.600 udziałów zagłosowało za przyjęciem tych uchwał – przy czym próg wyrażający 50% odpowiadał wartości 2.985.532,50 udziałów.

Odnosnie zastrzeżeń interwenienta ubocznego co do braku podpisów na kartach, braku prawidłowych pełnomocnictw czy oryginałów kart Sąd Okręgowy uznał, że były zasadne w części, tj. co do 8 niepodpisanych kart stanowiących (...) udziałów (k. 339, 354 v., 362, 373 v., 375 v., 406, 423 v., 531 v.), 13 kserokopii kart stanowiących (...) udziałów oraz 3 członków wspólnoty z lokali numer (...) w budynku (...), numer (...) w budynku (...) oraz numer (...) w budynku (...), dla których nie przedstawiono prawidłowych pełnomocnictw stanowiących (...) udziałów. Jednakże kwestia ta nie miała

pierwszorzędnego znaczenia w świetle tego, iż nawet ewentualnie uwzględniając zarzut nieważności głosów oddanych przez pełnomocnika (22. (...) udziałów), jak również nawet przy założeniu, że nie można brać pod uwagę wszystkich kserokopii kart (które w sumie odpowiadały (...) (...) udziałom) i nieuwzględnienie (...) udziałów odpowiadających niepodpisanych kartom, ich suma daje zaledwie (...). (...) udziałów. Po odjęciu zaś tej wartości od 3.145.609 udziałów (suma głosów „za” ze wszystkich kart) uzyskuje się właśnie wartość 2.992.600 udziałów, a więc większą niż 50% głosów.

Jednocześnie Sąd Okręgowy ocenił, że brak było podstaw do kwestionowania ważności pozostałych kart do głosowania, tak, ażeby wskazana wyżej wartość mogła ulec obniżeniu poniżej wymaganego progu. W związku z tym, że zaskarżone w niniejszym procesie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zostały podjęte większością ponad 50% głosów, zarzut ich rzekomego nieistnienia nie zasługiwał na uwzględnienie.

Oceniając natomiast zarzut nieważności zaskarżonych uchwał, Sąd Okręgowy przywołał brzmienie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i podniósł, że w doktrynie wskazuje się, że niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie art. 25 u.w.l. uchwały wspólnoty polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej (A. Doliwa, Komentarz do ustawy o własności lokali – art. 25 [w:] Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2015). W powództwie z art. 25 u.w.l. powód (właściciel lokalu) może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa. Przy czym przyjmuje się (na tle wykładni art. 42 prawa spółdzielczego), że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. Gersdorf, Ignatowicz, Prawo, s. 113–114). Analogicznie należy rozumieć niezgodność zaskarżonej w trybie art. 25 u.w.l. uchwały wspólnoty z umową właścicieli lokali. Chodzi o umowy, o których mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., określające umowne reguły zarządu daną nieruchomością wspólną. Podstawę powództwa z art. 25 u.w.l. może stanowić także zarzut naruszenia przez zaskarżaną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów właściciela lokalu. W takim przypadku sąd będzie weryfikował zasadność powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale (Ibidem, A. Doliwa, Komentarz...).

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo o uchylenie uchwał zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Sąd Okręgowy nie dopatrywał się podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały nr (...) w przedmiocie przyjęcia przez pozwaną Wspólnotę sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz udzielenia absolutorium jej zarządowi, podzielając pogląd pozwanej, że uchwała ta miała charakter deklaratoryjny, tj. jedynie stwierdzała zaistniały stan rzeczy w zakresie: przychodów Wspólnoty z reklamy, pobranego przez jej zarząd wynagrodzenia, sposobu rozliczania hał garażowych. Samo przyjęcie sprawozdania finansowego nie stanowiło jeszcze per se ingerencji w sferę praw i obowiązków czy to powoda, czy pozostałych członków Wspólnoty - tak też nie można mówić, że w jakiś sposób realizują się skutek tego przesłanki uchylenia uchwały z art. 25 u.w.l. Ewentualne nieprawidłowości w systemie wynagradzania zarządu czy w jego działaniach winny być podstawą oceny w ramach udzielania jej zarządowi absolutorium, nie zaś mechanizmu zaskarżania uchwał w trybie art. 25 u.w.l.

Na podzielenie nie zasługiwał także, zdaniem Sądu Okręgowego zarzut interwenienta o tym, jakoby udzielenie absolutorium zarządowi Wspólnoty powinno być rozpatrywane w odrębnej uchwale.

Odnośnie pozostałych dwóch zaskarżonych uchwał, zdaniem Sądu Okręgowego istniały podstawy do ich uchylenia w trybie art. 25 u.w.l.

W ocenie Sądu pierwszej instancji § 2 pkt 1 zaskarżonej uchwały nr(...) zawierał niezgodne z prawem postanowienie o jej retroaktywnym działaniu – tj. zakładające wejście w życie uchwały z dniem 1 stycznia 2014 r. Zabieg taki ewidentnie godził w interesy członków Wspólnoty, albowiem wiązał się z choćby ewentualną możliwością wysuwania przez Wspólnotę w stosunku do jej członków „niespodziewanych” roszczeń o wyrównanie zaliczek za okres aż ponad pół roku wstecz. Jednakże decydujące znaczenie dla uchylenia tej uchwały miała okoliczność, że plan gospodarczy pozwanej na 2014 r. rzeczywiście opierał się na nieprawidłowych naliczeniach kosztów utrzymania nieruchomości

wspólnej oraz kosztów utrzymania hal garażowych, które stało w oczywistej sprzeczności z interesem właścicieli lokali nie będących właścicielami garaży, którzy zmuszeni byli ponosić zawyżone koszty z tego tytułu. Obciążenie właścicieli lokali garażowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z prawem (czyli stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych z tymi lokalami garażowymi – w myśl art. 12 ust. 2 u.w.l.) jednocześnie znacznie obniżyłoby wysokość zaliczki obciążającej właścicieli nie posiadających miejsc parkingowych. Kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej powinni zostać obciążeni także właściciele (współwłaściciele) odrębnych lokali garażowych, stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z tymi lokalami.

W konsekwencji powyższego w ocenie Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała pozwanej nr (...) nie mogła się ostać i została uchylona, w związku z czym zbędnym było czynienie rozważań nad tym czy ewentualne różnice konstrukcyjne budynków należących do Wspólnoty uzasadniały różnicowanie stawek w planie w stosunku do każdego z nich.

W ocenie Sądu Okręgowego skarżona uchwała nr (...), w części dotyczącej przeksięgowania zysku w kwocie 50.000 zł na fundusz celowy, założony z myślą o finansowaniu wydatków na spór Wspólnoty z deweloperem (...) Sp. z o. o. narusza interesy niektórych członków Wspólnoty, ponieważ przeksięgowanie to nie ma na celu utrzymania nieruchomości wspólnej, zaś prowadzi do osiągnięcia przez niektórych członków Wspólnoty korzyści majątkowej kosztem innych członków Wspólnoty.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanej, że jej spór z deweloperem toczył się w celu ochrony interesów wszystkich członków Wspólnoty. Zaiste, biorąc za punkt odniesienia moment, w którym uchwała była przyjmowana, wynik tego sporu był nieznany, zaś wówczas ewentualne koszty jego przegrania obciążać mogły całą Wspólnotę, a nie jedynie członków, którzy doń przystąpili. Ponadto potencjalne odszkodowanie zasądzone by mogło być co najwyżej w wysokości proporcjonalnej do udziałów właścicieli, którzy dokonali cesji roszczeń. Sąd Okręgowy podkreślił też, że samo wskazanie w skarżonej uchwale nr(...) przeznaczenia środków księgowanych na fundusz celowy było nieprecyzyjne – podano jedynie, że chodzi tu o zasilenie salda funduszu celowego „na wydatki związane z dochodzeniem roszczeń od dewelopera (...) Sp. z o. o.”. Przy tej okazji wskazać należało, że judykatura również w takim braku precyzji niekiedy dopatruje się podstaw do uchylenia uchwał tego typu – m. in. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 11 czerwca 2015 r. (sygn. akt: I ACa 22/15, opubl. w Legalis) wskazał, że podjęcie uchwały, w której nieprecyzyjnie sformułowano przeznaczenie środków finansowych z funduszu remontowego godzi w zasadę prawidłowego zarządzania majątkiem wspólnoty. Także i w realiach niniejszej sprawy nie wiadomo do końca, czy przedmiotowy spór między wspólnotą, a deweloperem dotyczył jedynie nieruchomości wspólnej czy też np. wad w wykonaniu wyodrębnionych lokali, należących do członków tej wspólnoty. Podkreślić należy, że wspólnota może co do zasady dochodzić roszczeń poszczególnych jej członków co do wad wyodrębnionych nieruchomości, jednakże wyłącznie wtedy, gdy nabyła takie uprawnienie na podstawie przelewu wierzytelności. Brak takiego przelewu skutkuje zaś stosownym ograniczeniem legitymacji czynnej wspólnoty do dochodzenia roszczeń przysługujących pierwotnie jej członkom, a co za tym idzie podejmowaniem przez wspólnotę czynności, które w ostatecznym rachunku nie mogłyby prowadzić do korzystnego dla niej i jej członków rozstrzygnięcia.

Nie można, zdaniem Sądu Okręgowego, w pełni zgodzić się również z poglądem pozwanej o tym, jakoby osiągnięty z tytułu tej nadwyżki zysk netto wchodził w skład majątku Wspólnoty, o przeznaczeniu którego władni byli decydować jej członkowie - co w jej ocenie uzasadniać miało właśnie takie przeksięgowanie. Należało przede wszystkim zwrócić uwagę, że przegłosowanie koncepcji, zakładającej przeznaczenie środków pochodzących od osób nie zainteresowanych sporem z deweloperem właśnie na finansowanie tego procesu sądowego, samo w sobie było dla takich osób krzywdzące. W tym świetle zaś nawet ewentualna niewielka wysokość kwot, jakie podlegałyby zwrotowi pojedynczemu członkowi Wspólnoty jest nieistotna (pозwana szacowała ją na ok 121,68 zł na lokal), ponieważ cała suma z funduszu celowego, jaką Wspólnota finalnie mogła rozdysponować na spór była już dość znaczna.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., statuującego zasadę odpowiedzialności finansowej strony za wynik procesu

Apelację od tego wyroku złożyła pozwana, która zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w części, tj.:

1. w części, w której Sąd uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.;
2. w całości odnośnie zasądzenia od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz R. K. kwoty 334 złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu;
3. w całości odnośnie zasądzenia od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz S. A. kwoty 200 złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

1. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż uchwała nr (...) w części dotyczącej przeksięgowania zysku netto w kwocie 50.000 zł na fundusz celowy narusza interesy niektórych członków Wspólnoty, podczas gdy przeksięgowany zysk został przeznaczony na potrzeby prowadzenia postępowania sądowego mającego na celu ochronę interesów wszystkich członków Wspólnoty, dlatego też operacja ta nie naruszyła interesów jej członków;
2. naruszenie art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż przeksięgowanie zysku pod tytułem „na wydatki związane z dochodzeniem roszczeń od dewelopera (...) sp. z o.o.” stanowi nieprecyzyjne sformułowanie dotyczące przeznaczenia środków finansowych z funduszu remontowego, godzące w zasadę prawidłowego zarządzania majątkiem wspólnoty, podczas gdy transfer zysku został wykonany w jasnym, precyzyjnie określonym celu i w związku z tym jego wydatkowanie odbyło się zgodnie z zasadą prawidłowego zarządzania majątkiem Wspólnoty.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części, tj. oddalenie powództwa w zakresie żądania uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. oraz zasądzenie od powoda i interwenienta ubocznego na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania w I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Ponadto pozwana wniosła o zasądzenie od powoda i interwenienta ubocznego na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że skarżący zarzucił jedynie naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali we wskazany w zarzutach sposób, nie kwestionując ustaleń faktycznych. Pozwana nie podnosiła żadnych zarzutów naruszenia prawa procesowego, zatem zwrócić należy uwagę, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015r., V CSK 677/14, nie publik.), przy czym sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). W świetle art. 387 § 2¹ k.p.c. jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, uzasadnienie wyroku może zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie kwestionowała ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji, nie podnosiła także zarzutów naruszenia prawa procesowego. Sąd Apelacyjny zaś przyjmuje ustalenia Sądu

Okręgowego za własne. Sąd odwoławczy nie przeprowadzał także postępowania dowodowego w niniejszej sprawie, zatem wywody uzasadnienia zostaną ograniczone w trybie art. 387 § 2¹ k.p.c.

Zarzuty dotyczące naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali podniesione przez skarżącą były niezasadne. Finalnie trafnie bowiem w ustalonych okolicznościach Sąd Okręgowy przyjął, że zaskarżona uchwała nr (...) winna zostać uchylona jako sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, pomimo, że nie wszystkie argumenty podniesione przez ten Sąd na poparcie prezentowanego stanowiska należy podzielić. Jednocześnie najistotniejszą kwestią, której nie wyeksponował Sąd Okręgowy jest sprzeczność tej uchwały z prawem, tj. art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Jest to przepis bezwzględnie obowiązujący, dopuszczający jedynie wyjątek w odniesieniu do lokali użytkowych pod pewnymi warunkami.

Podkreślenia wymaga, że z art. 12 ust. 2 ustawy wynika, że wydatki wspólnoty mieszkaniowej, a w konsekwencji zaliczki na koszty zarządu winny być ustalone proporcjonalnie do udziałów. Natomiast zaliczka winna być tak skalkulowana, aby pokryć przewidywane przyszłe koszty, zaś gdyby zaliczki okazały się jednak niewystarczające, ich uzupełnienie winno nastąpić w formie dopłat o wysokości proporcjonalnej do udziałów. Nie jest możliwe, w ocenie Sądu Apelacyjnego „oderwanie” wysokości wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej od udziału w tej nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości, że koszty obsługi prawnej wynikające z procesu, w którym uczestniczy wspólnota mieszkaniowa należy uznać za koszty zarządu nieruchomością, winny one być opłacone z wnoszonych zaliczek na koszty zarządu (ewentualnie na fundusz celowy, o ile taką wolę wyrażą członkowie wspólnoty mieszkaniowej). Jeżeli koszty obsługi prawnej nie były przewidziane w planie gospodarczym na dany rok-winno się je ustalić poprzez podjęcie stosownej uchwały ze wskazaniem sposobu obciążenia poszczególnych członków wspólnoty w odniesieniu do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego co do zasady wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do podejmowania decyzji w drodze uchwał o przeznaczeniu części uzyskanego zysku (majątku) czy to z pożytków czy też z nadpłaty z zaliczek wnoszonych przez jej członków na koszty zarządu (np. wyrok Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2001 r., II CSK 358/10, Legalis nr 316833). Pożytki i inne przychody z nieruchomości służą pokrywaniu kosztów jej utrzymania, zatem przeksięgowanie nadwyżki przychodów z jednego tytułu na niedobory powstałe w innym miejscu jest możliwe, tylko w sytuacji, gdy nadwyżka powstała z wpłat wszystkich współwłaścicieli i dotyczyła kosztów powstałych wobec wszystkich współwłaścicieli (np. wyrok Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2001 r., II CSK 358/10, Legalis nr 316833 czy wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 9 września 2015 r., VI Aca 1244/14, Legalis nr 1392954).

W tej sprawie, jak wynika z bezspornych ustaleń, proces, na koszty którego przeznaczono część przychodów Wspólnoty na mocy uchwały nr (...) był toczony w imieniu tylko części jej członków, w zakresie tylko tej części roszczenia, które przysługiwało tym członkom, którzy scedowali uprawnienia do dochodzenia roszczeń na Wspólnotę. Również ostateczne koszty tego procesu nie były znane, skoro w dacie podejmowania uchwały był w toku. W takiej sytuacji nie było podstaw do przekazywania określonej kwoty na pokrycie bliżej nieokreślonego niedoboru finansowego wynikającego z obsługi procesu dotyczącego tylko niektórych współwłaścicieli, nadto bez powiązania tego z udziałami przysługującymi im w nieruchomości. Taka decyzja stoi w sprzeczności z treścią art. 12 ust. 2 ustawy, a w konsekwencji także narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością poprzez uprzywilejowanie tej grupy współwłaścicieli względem tych, którzy w procesie z deweloperem nie uczestniczą oraz interesy części członków Wspólnoty.

Natomiast Sąd Apelacyjny nie podziela oceny Sądu Okręgowego, że sposób sformułowania celu, na który miały zostać przeznaczone środki był nieprecyzyjny, gdyż jawi się ona jako dostatecznie skonkretyzowany. Nie miało to jednak

znaczenia wobec uznania, że wyrok Sądu Okręgowego odpowiada prawu, aczkolwiek częściowo z innych przyczyn niż w nim wskazane.

Z powyższych przyczyn Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Beata Byszewska Katarzyna Jakubowska- Pogorzelska