

Sygn. akt VI ACa 1388/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Ryszard Sarnowicz

Sędzia SA – Małgorzata Manowska

Sędzia SA – Ewa Śniegocka (spr.)

Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Miasta (...) W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 lipca 2012 r.

sygn. akt XXV C 482/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od Miasta (...) W. na rzecz Wspólnoty

Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 1388/12

## UZASADNIENIE

Powód Miasto (...) W. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. numer (...) z dnia 22 lutego 2012 roku. W uzasadnieniu podniósł, iż na mocy zaskarżonej uchwały Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła, że nadwyżka zaliczki A za 2011 roku w wysokości 8.543,03 zł przeksięguje na konto wyodrębnionego funduszu remontowego, zaś w ocenie powoda nadwyżka winna być rozliczona na rzecz właścicieli proporcjonalnie do udziału, który przypada każdemu z nich, gdyż pozwana nie ma uprawnienia do zmiany przeznaczenia środków pieniężnych przekazanych jej przez właścicieli.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Swoje stanowisko pozwana motywowała tym, że powód nie wykazał spełnienia którejkolwiek z przesłanek uchylenia uchwały określonych w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Wskazała, że wspólnota mieszkaniowa w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku, odrębnego od majątku

właścicieli lokali i może nim dysponować. Do majątku wspólnoty wchodzi zaś przede wszystkim zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i może się zdarzyć, iż po zakończeniu roku obrotowego powstanie nadwyżka, która może być przeznaczona na fundusz remontowy lub na inny cel związany z zarządem nieruchomością wspólną. W ten sposób nie może być rozliczona tylko zaliczka uiszczana przez właścicieli na poczet świadczeń dostarczanych do lokali.

Sąd Okręgowy ustalił, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w W. w dniu 22 lutego 2012 roku podjęła uchwałę nr (...) w sprawie sposobu zagospodarowania nadwyżki zaliczki A za 2011 rok. Na mocy tej uchwały Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła, iż nadwyżka zaliczki A za 2011 rok w wysokości 8.543,03 zł zostanie prześięgowana na konto wyodrębnionego funduszu remontowego. Właściciele lokali złożyli wniosek o głosowaniu na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 22 lutego 2012 roku według zasady 1 właściciel 1 głos. Za zaskarżoną uchwałą głosowało 5 właścicieli, jeden głos był przeciw uchwale i nikt nie wstrzymał się od głosu.

Zaliczka A według przyjętego przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w W. oznaczenia to zaliczka na bieżące utrzymanie nieruchomości tzn. administrowanie, bieżące naprawy, media, które obsługują części wspólne. W skład tej zaliczki nie wchodziły opłaty za media dostarczane dla mieszkańców. W sytuacji powstania nadwyżek z tytułu zaliczek wpłacanych przez właścicieli na dostarczane do ich lokali media, zaliczki te nie były prześięgowywane, tylko oddawane właścicielom i w 2012 roku zostały one także zwrócone właścicielom. Ponieważ zaliczka A nigdy nie wystarczała na pokrycie wszystkich potrzeb wspólnoty, powstała konieczność wyodrębnienia funduszu remontowego. Nieruchomość jest bowiem zaniedbana, więc wspólnota zaciągnęła kredyt na ocieplenie i naprawę elewacji. Poza tym remontu wymagają jeszcze kominy, przewody kominowo - wentylacyjne, schody, instalacja wodociągowa i częściowo elektryczna. Wydatki remontowe są znaczne i dlatego powstałe co roku nadwyżki z tytułu zaliczki A są przekazywane na fundusz remontowy.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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. Stosownie do treści art. 25 ust. 1 a uwl powództwo o uchylenie uchwały może zostać wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie uchwała numer (...) została podjęta w dniu 22 lutego 2012 r. Termin do zaskarżenia uchwały upływał zatem w dniu 4 kwietnia 2012 roku, a powód wniósł pozew do Sądu w dniu 30 marca 2012 roku. Termin do zaskarżenia przedmiotowej uchwały został zatem zachowany.

Przywołany art. 25 ustawy o własności lokali wymienia cztery podstawy do zaskarżenia uchwał wspólnoty: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każda z wymienionych przesłanek może stanowić samodzielną podstawę zaskarżenia uchwały.

Na wstępie należy wskazać, że zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może być zatem podmiotem praw i obowiązków o charakterze majątkowym.

Członkowie wspólnoty mieszkaniowej podejmują uchwały wyrażające zgodę na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W art. 22 ust. 3 tej ustawy został zawarty katalog czynności wymagających podjęcia uchwały. Wśród czynności tych należy wymienić m. in. ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Każdy właściciel lokalu jest bowiem zobowiązany do ponoszenia określonych ciężarów związanych zarówno z utrzymaniem własnego lokalu jak i z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, przy czym na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się głównie 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. Na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, których wysokość ustalana jest w drodze uchwały przez członków wspólnoty mieszkaniowej.

Środki uiszczone na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na zarząd nieruchomością wspólną, a gdy po ich rozliczeniu na koniec roku obrachunkowego okaże się, że wpłaty były wyższe niż wydatki, powstała nadwyżkę wspólnota może przeznaczyć na określony cel związany z zarządem nieruchomością wspólną, może ją również zwrócić właścicielom lokali.

Natomiast drugi rodzaj wydatków ponoszony przez właściciela, to wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Chodzi głównie o koszty zużytej przez właściciela lokalu energii cieplnej, elektrycznej oraz wody. Należy podkreślić, że zarząd wspólnoty w zakresie dostawy energii cieplnej i wody do poszczególnych lokali występuje praktycznie jedynie jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami - czyli właścicielami lokali. Zawiera umowy na dostawę i rozlicza się z dostawcami, a środki na ten cel otrzymuje od właścicieli lokali. Właściciele płacą zatem z reguły za użytą wodę według wskazań wodomierzy lub ryczałtu. Zaliczki na centralne ogrzewanie rozliczane są po zakończeniu sezonu grzewczego. W konsekwencji pieniądze wpłacane na powyższe opłaty nie stają się środkami wspólnoty. Ze środków tych wspólnota ma obowiązek rozliczyć się, tj. po zakończeniu roku obrachunkowego winna wskazać, ile wynosiły rzeczywiste wydatki na utrzymanie każdego lokalu, jaką kwotę na ten cel wpłacił każdy z właścicieli i w przypadku, gdy jego wpłata przewyższa wydatki, różnica winna mu być zwrócona lub zaliczona na poczet przyszłych wydatków na ten sam cel (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 lutego 2001 r. I ACa 1309/00).

W zakresie dysponowania środkami pieniężnymi właściciele przekazany jej do rozliczenia się, wspólnota nie ma żadnych uprawnień. Wspólnota podejmuje bowiem tylko decyzje w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną. Nadpłata z tytułu zaliczek stanowi nadal własność właścicieli, a nie wspólnoty, więc wspólnota nie ma prawa dowolnie nią dysponować. Również ogół właścicieli nie może, nawet działając jednomyślnie, zmieniać jej przeznaczenia, gdyż tylko właściciel lokalu może sam zdecydować, co z tymi środkami zrobić.

Z zaskarżonej uchwały wynika, że nadwyżka zaliczki A miała być przeznaczona na fundusz remontowy. Według zeznań świadka S. S. zaliczkę A stanowiły tylko wpłaty na koszty zarządu nieruchomością wspólną i nie obejmowała ona wpłat na opłaty za media dostarczane do poszczególnych lokali.

Odwołując się zatem jeszcze raz do rozważań poczynionych na wstępie należy podkreślić, iż wspólnota mieszkaniowa może dysponować co najmniej dwiema grupami środków pieniężnych pochodzących od właścicieli lokali - wpłaconymi na pokrycie kosztów utrzymania lokali własnych oraz wpłaconymi na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Środki przeznaczone na pokrycie kosztów utrzymania lokalu należącego do jednego z właścicieli pozostają składnikiem majątku danego właściciela lokalu (nie zmienia charakteru tych środków sam fakt wpłacenia ich na konto wspólnoty) i z tego względu wspólnota nie może nimi rozporządzać.

Natomiast w przypadku środków uiszczonych na zarząd nieruchomością wspólną, gdy okazało się pod koniec roku obrachunkowego, że powstała nadwyżka, to mogła ona być zarówno pozostawiona na koncie wspólnoty, przeznaczona na fundusz remontowy, jak i zwrócona właścicielom lokali (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 roku II CSK 358/10). Nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu, czyli w przedmiotowej sprawie nadwyżka zaliczki A, stanowiła majątek wspólnoty mieszkaniowej i wspólnota mogła rozliczyć się z uzyskanej nadwyżki z właścicielami lokali w różny sposób, a nie tylko przez jej zwrot właścicielom lokali. Jednym ze sposobów rozliczenia mogło być przeznaczenie nadwyżki na zasilenie funduszu remontowego. Zatem przyjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) uchwała o przekazaniu środków z zaliczki A na fundusz remontowy jest zgodna z prawem i interesami właścicieli, zwłaszcza, że nieruchomość wymaga licznych remontów, a co za tym idzie również znacznych nakładów finansowych. Przesunięcie tych środków na fundusz remontowy było więc ekonomicznie uzasadnione.

W ocenie Sądu Okręgowego nie było podstaw do uchylenia uchwały nr (...) i z tego względu powództwo podlegało oddaleniu.

Od tego wyroku apelację wniósł powód.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przez uznanie, że zaskarżona uchwała nie narusza interesów powoda.

W konkluzji wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa w całości poprzez uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 22 lutego 2012 roku

- zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Na wstępie należy zaznaczyć, że Sąd Apelacyjny podziela wszystkie ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne.

Niezasadne są poszczególne zarzuty apelującego.

Orzeczenie, na które powołuje się powód w pozwie dotyczy opłat właścicieli lokali ponoszonych na rzecz ich lokali, zaś przedmiotowa uchwała dotyczy zaliczek opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej. W tym właśnie orzeczeniu (I A Ca 1309/00 z 22.02.2001r) Sąd Apelacyjny w Warszawie przeprowadził szczegółową analizę wydatków ponoszonych przez właściciela lokalu we wspólnocie mieszkaniowej, co powtórzył Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Apelujący uznał zresztą za słuszne argumenty Sądu Okręgowego, co wynika z treści apelacji, która podnosi przede wszystkim konieczność zachowania dyscypliny finansowej.

Całkowicie niezasadne jest twierdzenie apelującego o konieczności innego traktowania powoda niż pozostałych właścicieli lokali. Z ustawy o własności lokali jasno wynika, że wszyscy właściciele lokali mają równe prawa i obowiązki, nieprawdą jest, że wspólnota powinna rozliczyć nadwyżkę opłat na zarząd nieruchomością wspólną i zwrócić ją tym członkom wspólnoty, którzy zgłosili takie roszczenie.

Art. 23 ust 2a ustawy o własności lokali stanowi, że „Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.” W aktach sprawy znajduje się wniosek właścicieli lokali, posiadających łącznie 0,2078 udziałów o głosowanie na zebraniu w dniu 22.02.2012r w trybie 1 właściciel - 1 głos. Z akt sprawy wynika, że w pozwanej wspólnocie większość udziałów należy do jednego właściciela, czyli uchwała została podjęta większością 5 głosów, przeciw był jeden głos. Na zebraniu było obecnych 6 właścicieli. Powód nie wykazał jednak, że jest właścicielem lokalu(lokalu) w pozwanej Wspólnocie, że posiada większość udziałów i że w związku z tym możliwe było zastosowanie art. 23 ust 2a ustawy o własności lokali.

Błędnie powołuje się apelujący na wyrok Sądu Najwyższego V CSK 367/09, dotyczy on bowiem zupełnie innej kwestii, a mianowicie opłat na pokrycie kosztów związanych z użytkowaniem poszczególnych lokali. Nadwyżka opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej nie jest przedmiotem współwłasności, to jest własność wspólnoty mieszkaniowej, która może nią dowolnie dysponować, natomiast środki finansowe na opłacenie wydatków związanych

z użytkowaniem poszczególnych lokali pozostają własnością członków wspólnoty i - w razie powstania nadwyżki - powinny im być zwrócone. Wspólnota nie może nimi rozporządzać. Zaliczka A będąca przedmiotem skarżonej uchwały z całą pewnością dotyczy opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej i wspólnota mogła uchwalić przebieganie jej nadwyżki na konto funduszu remontowego. Owszem, wspólnota powinna rozliczyć się z tej nadwyżki, ale mogła to uczynić w różny sposób, także poprzez przekazanie jej na fundusz remontowy. Fundusz remontowy powstaje na mocy uchwały wspólnoty, która określa też zasady jego działania. W pozwanej Wspólnocie potrzeby remontowe są duże, jak wynika z zeznań S. S. i wymagają one znaczących nakładów finansowych.

Sąd Apelacyjny nie znalazł żadnych podstaw do uchylenia przedmiotowej uchwały. Wprost mówi o dopuszczalności takiej uchwały wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10 „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.” i dalej „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.”

Ze wszystkich powyższych przyczyn Sąd Apelacyjny uznając apelację za bezzasadną oddalił ją na mocy art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 kpc.