

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościółek (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Piotr Rusin
Protokolant:	st. prot. sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa I. T. i N. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku nr (...) przy ul. (...) w K.

przy interwencji ubocznej I. W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 4 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 1181/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódek solidarnie na rzecz strony pozwanej i interwenienta ubocznego kwoty po 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 313/13

UZASADNIENIE

Powódki I. T. i N. S. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. wniosły o uchylenie uchwały z dnia 29 marca 2012 r. w przedmiocie przelania nadwyżki środków pieniężnych z konta funduszu podstawowego na konto funduszu remontowego Wspólnoty.

Uzasadniając powyższe powódki podały, iż są właścicielkami lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) w K.. Zarząd przedmiotową nieruchomości sprawuje jednoosobowy Zarząd w osobie jednego ze współwłaścicieli lokali I. W., pełniącego funkcję Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej. W dniu 29 marca 2012 r. odbyło się zwyczajne zebranie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym to została podjęta zaskarżona przez powódki uchwała o przelaniu nadwyżki środków pieniężnych z konta funduszu podstawowego na konto funduszu remontowego (pkt. (...)

Protokołu Zebrania z 29.03.2012 r.). Zdaniem powódek uchwała ta stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz ich interes. Nadwyżka środków z funduszu podstawowego (eksploatacyjnego) nie może być bowiem przeznaczana na inne cele, gdyż nie stanowi ona własności Wspólnoty. Nadwyżka ta stanowi własność właściciela i tylko on może zdecydować co z tymi środkami zrobić. Na zebraniu w dniu 29.03.2012 r. powódka I. T. wyraziła wolę indywidualnego rozliczenia swojej nadwyżki na koncie funduszu podstawowego. Ze środków nadpłaconych Zarząd powinien zatem rozliczyć się po zakończeniu roku obrachunkowego, różnica zaś zwrócona powódkom, które nie wyraziły zgody na przekazanie jej na poczet funduszu remontowego.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódek na rzecz strony pozwanej kosztów procesu. Pozwana Wspólnota zarzuciła, że powódki nie wykazały w żadnej mierze, aby zaskarżona uchwała była niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała ich interesy. Zdaniem pozwanej bezzasadnym jest podniesiony przez powódki zarzut, iż nadwyżka środków z funduszu podstawowego (eksploatacyjnego) nie stanowi własności wspólnoty mieszkaniowej, i jako taka nie może zostać przeznaczona na podstawie uchwały właścicieli lokali, na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej.

Dodatkowo pozwana podniosła, że wygospodarowanie nadwyżki finansowej z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu, a następnie podjęcie uchwały o rozliczeniu tej nadwyżki przez zaliczenie jej na poczet funduszu remontowego, jest również zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną a także nie narusza w jakikolwiek sposób interesów powódek. Kwoty, które wspólnota zobowiązana byłaby zwrócić poszczególnym członkom wspólnoty, wobec wysokości nadwyżki na funduszu podstawowym za rok 2011 w kwocie 3.985,09 zł, byłyby niewielkie, a zasilenie nimi funduszu remontowego i utworzenie w ten sposób rezerwy finansowej na wydatki remontowe pozostaje w interesie wszystkich właścicieli lokali. Sprzyja to bowiem zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty oraz pozwala uniknąć zwracania poszczególnym członkom wspólnoty niewielkich kwot, które w nieodległej przyszłości mogą okazać się potrzebne na pokrycie wydatków remontowych, a w szczególności planowanego przez pozwaną na rok 2012 remontu dachu budynku.

W piśmie z dnia 31 października 2012 r. swój udział w niniejszej sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej zgłosił I. W., wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódek na jego rzecz kosztów procesu. Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie interwenient przytoczył argumentację tożsamą z argumentacją podaną przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w odpowiedzi na pozew.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. i zasądził od powódek I. T. i N. S. na rzecz pozwanej koszty procesu.

W uzasadnieniu orzeczenia wskazał na bezsporne okoliczności związane z ilością lokali mieszkalnych (16) w ramach nieruchomości w której działa pozwana wspólnota oraz uprawnienia powódek do trzech z tych mieszkań.

Nadto ustalił, że ; w dniu 29 marca 2012 r. odbyło się zwyczajne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.. Na zebraniu tym reprezentowanych było (...) udziałów, na które przypadają tyle samo głosów.

Porządek obrad obejmował sprawozdanie z działalności Zarządu i Zarządcy Wspólnoty, omówienie spraw planu gospodarczego na rok 2012, przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2011, podjęcie uchwały o przelaniu nadwyżki środków pieniężnych z konta funduszu podstawowego na konto funduszu remontowego, udzielenie absolutorium dla Zarządu i Zarządcy oraz wolne wnioski.

W trakcie zebrania pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w pkt 7 porządku obrad podjęła zaskarżoną uchwałę z dnia 29 marca 2012 r. o przelaniu nadwyżki środków pieniężnych z konta funduszu podstawowego na konto funduszu remontowego Wspólnoty. W ten sposób pozwana Wspólnota postanowiła dodatni wynik finansowy za rok 2011 w kwocie 3.985,09 zł w drodze stosownej uchwały przeksięgować na fundusz remontowy. Za przyjęciem uchwały oddano (...) głosów, 508 głosów oddano przeciwko podjęciu w.w. uchwały. Jedynie powódka I. T. sprzeciwiała

się przeksięgowaniu nadwyżki z konta funduszu podstawowego na konto funduszu remontowego. Upřednio w pkt (...) zebrania takim samym stosunkiem głosów właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości przy ulicy (...) w K. przyjęli sprawozdanie finansowe Wspólnoty za rok 2011. Zgodnie z w.w. sprawozdaniem finansowym pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej sporządzonym na dzień 31 grudnia 2011 r. koszty zarządu nieruchomością wspólną wyniosły 104.241,53 zł. Wpływy na koszty zarządu w powyższym okresie wyniosły 108.226,62 zł. Wynik finansowy na funduszu podstawowym za rok 2011 był dodatni i stanowił kwotę 3.985,09 zł.

Zarząd w pozwanej Wspólnocie jest od 2001 r. sprawowany jednoosobowo przez I. W.. Około dziesięć lat temu pozwana Wspólnota przyjęła model finansowy polegający na uiszczaniu około 0,50 zł za 1 m² więcej na zaliczki na konto funduszu podstawowego. Uchwała w tym przedmiocie została podjęta przez pozwaną Wspólnotę jednomyślnie. Ustalono także, że w.w. dodatkowe 50 groszy będzie przeksięgowane na koniec danego roku rozliczeniowego na konto funduszu remontowego. Miało to służyć z jednej strony utrzymaniu zaliczek na cel remontowy na tym samym poziomie bez potrzeby ich podnoszenia, z drugiej zaś strony było podyktowane koniecznością naprawy dachu budynku i innych wad powstałych w czasie jego użytkowania. Przez szereg lat członkowie pozwanej Wspólnoty wyrażali zgodę na formę takiego rozliczenia. Dopiero w 2012 r. powódka zakwestionowała owo rozwiązanie poprzez zaskarżenie uchwały do sądu.

W roku 2008/2009 został wykonany częściowy remont dachu w budynku pozwanej, za które pozwana zapłaciła kwotę około 80.000 zł. Remont ten na własną rękę, bez podjęcia stosownej uchwały, zaczął jeden z właścicieli lokali - p. B., którego mieszkanie uległo zalaniu. Po negocjacjach i oszacowaniu wartości prac na podstawie opinii biegłego pozwana dokonała mu zwrotu poniesionych kosztów na podstawie stosownej uchwały podjętej w tym zakresie. W 2010 r. pozwana podjęła uchwałę w przedmiocie remontu drugiej części dachu. Obecnie zaliczka na fundusz eksploatacyjny wynosi 2,50 zł za 1 m², również zaliczka na fundusz remontowy jest utrzymywana na tym samym poziomie. Pozwana nie ma zatorów płatniczych, pomimo, iż niektórzy właściciele lokali zalegają z zapłatą należności na poczet zaliczki remontowej. Zadłużenie z tego tytułu posiada także powódka N. S..

Na wniosek powódki I. T. w pozwanej Wspólnocie został przeprowadzony audyt, badanie dokumentacji pozwanej nie ujawniło jednak żadnych nieprawidłowości. Nadwyżka z funduszu podstawowego przerzucana jest tylko z samego czynszu, nie dotyczy zaliczek wpłacanych przez członków na media.

Na tej podstawie uznał Sąd Okręgowy, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie w świetle przepisów ustawy o własności lokali dotyczących przesłanek uchylenia uchwały właścicieli lokali.

Artykuł 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2000, Nr 80, poz. 903 t.j. z późniejszymi zmianami, dalej jako „ustawa”) daje właścicielowi lokalu prawo zaskarżania uchwały 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. Powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie powódki kwestionowały możliwość przeznaczenia nadwyżki wygospodarowanej przez pozwaną Wspólnotę za rok 2011 r. na fundusz remontowy pozwanej. W ocenie powódek pozwana nie mogła zadysponować uzyskanymi środkami we wskazany sposób bowiem była zobligowana do rozliczenia nadwyżki na koncie funduszu podstawowego pomiędzy członkami Wspólnoty.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 wyżej powołanej ustawy 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 właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznaidującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Przepis art. 13 ust. 1 ustawy nakłada

na właściciela obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jak też nakazuje mu współdziałać z innymi w ochronie wspólnego dobra. Wedle art. 14 ustawy na koszty zarządu nieruchomością składają się 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 oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Regulacja zawarta w art. 15 ust. 1 ustawy stanowi natomiast, iż na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na koszty zarządu ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd nieruchomością wspólną. Wysokość zaliczek uchwalana jest przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.) i powinna być uchwalona w takiej wysokości, by wspólnota mogła z nich pokrywać miesięczne wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

W doktrynie i orzecznictwie sądowym – wskazał Sąd I instancji - przyjmuje się, iż zaliczki nie są i nie muszą być ustalone w wysokości ściśle odpowiadającej rzeczywistym kosztom zarządu, choć niewątpliwie muszą być bezpośrednią funkcją tych kosztów i powinny odpowiadać im przynajmniej w przybliżeniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r. II CKN 226/97, OSNC 1998/1/6).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08 wskazał, iż z uwagi na to, że zaliczki są pobierane na poczet wydatków przyszłych i nieznanych w pełni w chwili ich uchwalania, a są uchwalane z reguły w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym mają być płacone na pokrycie kosztów zarządu, podstawą określenia ich wysokości powinny być, co do zasady, wydatki rzeczywiście poniesione na zarząd nieruchomością wspólną w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym zaliczki mają być płacone, z uwzględnieniem także wszystkich okoliczności już znanych, które mogą wpływać na wysokość przyszłych miesięcznych wydatków na zarząd lub na wysokość obciążeń właścicieli. Tak ustalone zaliczki – zdaniem Sądu Okręgowego - podlegają rozliczeniu, po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego zarządu za ten rok, obejmującego ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie (art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l.). Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione rzeczywiście w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki: czy ma to nastąpić przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na ten cel, czy przez zwrot właścicielom lokali, lub w inny sposób. Taki sposób określania wysokości zaliczek, odnoszący ich wielkość przy uchwalaniu do rzeczywiście poniesionych kosztów zarządu w roku poprzednim, oraz rozliczenie ich po upływie roku, na który zostały uchwalone, według kosztów zarządu rzeczywiście poniesionych w tym roku, odpowiada zarówno celowi, jakiemu służą zaliczki, jak i ich charakterowi określonym w bezwzględnie obowiązującym art. 15 ust. 1 u.w.l. oraz wymaganiami, by stanowiły funkcję rzeczywistych kosztów zarządu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08, LEX nr 500183).

Wierzytelność z tytułu zaliczek ma charakter wierzytelności okresowej i przysługuje wspólnocie, która, jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07, ma, w ramach przyznanej jej ustawowej zdolności prawnej, własny majątek składający się z praw związanych z zarządem nieruchomością wspólną, w skład którego wchodzi między innymi uiszczony zaliczki na koszty zarządu lub wierzytelności z tego tytułu. W ocenie Sądu Okręgowego pozwala to przyjąć, iż środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym oraz nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu stanowią majątek własny wspólnoty, odrębny od majątku właścicieli. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone 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. 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 (OSNC 2011/11/124, LEX nr 787065, Biul.SN 2011/4/9, M.Prawn. 2012/2/87-89).

Przenosząc powyższe, oparte na orzecznictwie sądowym i doktrynie, uwagi w realia niniejszej sprawy uznał Sąd Okręgowy, iż skarżona przez powódki uchwała w przedmiocie przelania nadwyżki uzyskanej za rok 2011 r. z funduszu podstawowego na fundusz remontowy nie narusza przepisów prawa.

W odniesieniu zaś do podnoszonego pozwem naruszenia interesów powódek, podkreślił, że naruszenie takiego interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego wyżej art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego – abstrahuje się natomiast od subiektywnych odczuć i interesów właściciela (por. wyrok SN z 29 czerwca 2010 r., sygn. akt III CSK 325/09, LEX 602266). Podkreślenia wymaga, że zasilenie funduszu remontowego i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki remontowe sprzyja zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty, pozwala też uniknąć zwracania się w nieodległym czasie do poszczególnych członków o dodatkowe kwoty na nieprzewidziane wydatki. W pozwanej Wspólnocie od wielu lat funkcjonował ustalony przez większość członków model finansowy polegający na uiszczaniu około 0,50 zł za 1 m² więcej na zaliczki na konto funduszu podstawowego. Ustalono także, że w.w. dodatkowe 50 groszy będzie przeksięgowane na koniec danego roku rozliczeniowego na konto funduszu remontowego. Rozwiązane to było akceptowane przez członków Wspólnoty, aż do chwili zaskarżenia przez powódki uchwały z dnia 29 marca 2012 r. Pozwalało ono uniknąć przez dłuższy okres czasu podwyżek zaliczek, zaś zabezpieczone w ten sposób środki mogły być wykorzystane na nieprzewidziane prace remontowe. Obecnie dotychczas stosowany model przyniósł dla powódek ten skutek, iż w związku z planowanym remontem dachu budynku, nie będą one zobowiązane do ponoszenia dodatkowych kosztów z tym związanych, bowiem pozwana niezbędne na ten cel środki już zgromadziła, min. przez przeksięgowanie nadwyżek z funduszu podstawowego na fundusz remontowy. Wbrew twierdzeniom powódek skarżona uchwała nie narusza także zasad prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną. W doktrynie podnosi się, iż Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale (por. Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, rok 2006, wyd. 3). Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną. Niewątpliwie utrzymanie nieruchomości w dobrym stanie jest pochodną uzyskiwanych przez Wspólnotę środków z tytułu uiszczanych przez mieszkańców zaliczek. Wygospodarowanie przez Wspólnotę nadwyżek i przeznaczanie ich na cele remontowe w obliczu konieczności wykonania tychże prac i to w zupełnie nieodległej perspektywie nie może być pochytywane jako naruszenie zasad prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną, a wręcz przeciwnie jako zgodne z tą zasadą.

O kosztach postępowania orzekł Sąd I instancji na podstawie art. 98 k.p.c. Na wysokość zasądzonych od powódek na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania składają się: 1. koszty zastępstwa procesowego w wysokości: 180 zł (§ 10 ust. 1 pkt 1 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 z urzędu) oraz 2. opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W pkt 3 wyroku Sąd oddalił wniosek interwenienta ubocznego o zasądzenie kosztów procesu. Stosownie do treści art. 107 zd. 3 k.p.c. Sąd może przyznać interwenientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązującego do zwrotu kosztów. Wskazuje na to, że nie obciążuje on do zasądzenia kosztów w każdym przypadku, w którym istnieją podstawy do obciążenia kosztami przeciwnika. W takiej sytuacji zasadne jest odwołanie się przez sąd do ogólniejszych kryteriów w postaci potrzeby rzeczywistej obrony interesów interwenienta ubocznego w określonych okolicznościach rozpoznawanej sprawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2012 r., V CZ 141/11, LEX nr 1215162).

Rozstrzygając o kosztach Sąd w niniejszej sprawie miał na względzie, iż zarówno stronę pozwaną jak i interwenienta ubocznego reprezentował ten sam pełnomocnik, który w imieniu ich obu składał w zasadzie analogiczne pisma procesowe, podnosząc tożsame zarzuty. Stanowisko, jakie prezentował interwenient uboczny było powtórzeniem stanowiska pozwanej Wspólnoty, nie wносиło żadnych nowych okoliczności i nie stanowiło istotnego wkładu do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Apelację od wyroku złożyły powódki, zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciły naruszenie prawa materialnego, a to art. 12 ust.2, 13 ust.1,14 i 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, przez wadliwe przyjęcie, iż dopuszczalne jest przeznaczenie nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej.

W motywach apelacji powódki wskazały, że przeciwko interpretacji przedstawionej przez Sąd Okręgowy w ślad za orzeczeniem Sądu Najwyższego przemawia prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów, z których wynika, że przy istniejącym corocznym obowiązku rozliczania się z właścicielami z opłat i przy istniejących zaległościach niektórych członków wspólnoty z regulowaniem należności prowadziłyby do sytuacji w której grupa właścicieli lokali których środków pieniężnych dotyczyłaby uchwała, miałyby uiszczone w całości uiszczone koszty eksploatacyjne, a nadwyżka w opłatach eksploatacyjna zabrana z ich konta w wykonaniu uchwały powiększałaby, ponad ich udział w nieruchomości wspólnej środki, które zgodnie z wysokością tego udziału wpłacili już na fundusz remontowy. Zatem na fundusz remontowy grupa właścicieli realizujących swoje obowiązki wpłaciłaby więcej niż wynikałoby to z ustawy (orzeczenie Sądu Apelacyjnego z 15.04.2004r. I A Ca 1382/03 Wokanda 2005). W tym też upatrują apelujące naruszenia interesów, skoro poniosły stratę, a inni nierzetelnie zachowujący się członkowie wspólnoty korzyść, w sytuacji w której zarządca ukrywa informacje co do stanu zadłużenia części członków wspólnoty w regulowaniu należności na dwa niezależne od siebie fundusze. W ocenie powódek nie jest zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, nierozliczenie się zarządu indywidualnie z każdym z właścicieli lokali z wpłaconych zaliczek i ewentualnych nadwyżek- co do poszczególnych funduszy.

o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Strona pozwana i interwenient uboczny wnieśli o oddalenie apelacji i

Sąd Apelacyjny zważył co następuje;

Apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu. Uważna lektura motywów zaskarżonego orzeczenia wskazuje, że wszystkie aspekty faktyczne i prawne zostały należycie rozważone przez Sąd I instancji. Z uwagi na ten fakt, można zatem jedynie wyrazić pogląd, że wbrew zarzutom apelacji stanowisko Sądu I instancji znajduje oparcie w dotychczasowym orzecznictwie sądowym. Z kolei jego dalszą ilustrację w adekwatnym dla stanu faktycznego sprawy wskazuje odpowiedź na apelację. Wszystko to pozwala uznać Sądowi Apelacyjnemu ocenę Sądu I instancji za własną przy bezspornym obecnie stanie faktycznym sprawy. A zatem jedynie dla wyrażenia własnego poglądu w sprawie wskazuje Sąd Apelacyjny, że bliższego omówienia wymaga zagadnienie pokrzywdzenia powódek treścią uchwały z tej przyczyny, że część członków wspólnoty nie reguluje bieżąco należności na rzecz wspólnoty a mimo uzyskana nadwyżka z tzw. funduszu podstawowego zasila w kolejnym roku fundusz remontowy. Wyjaśnienia zatem wymaga pojęcie uchwały krzywdzącej członków wspólnoty oraz odniesienie tej sytuacji do przedstawionego stanu faktycznego.

Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza sprzeczne z regułami zarządzania działanie zebrania właścicieli lokali, prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków.

Powódki upatrują pokrzywdzenia w nierównym traktowaniu osób regularnie wpłacających należności na poczet z funduszu z tymi, które tych należności nie wpłacają. Otóż w tym założeniu powódek (pomijając nawet i to że jedna z nich sama opóźnia się w regulacji zobowiązań na rzecz pozwanej) jest jedno nieprawdziwe założenie, związane z ustawowym rozwiązaniem zarządu mieniem, którego przedmiotem jest nieruchomość budynkowa, a w której wyodrębnione zostały lokale mieszkalne. Pomija bowiem istotę wspólnoty.

Wspólnota mieszkaniowa została zdefiniowana w art. 6 ustawy o własności lokali , z którego wynika, że nie posiada osobowości prawnej(art. 33 k.c. a contr ario) . Zarazem jednak posiada pewne cechy upodabniające ją do osoby prawnej, a to możliwość nabywania praw, zaciągania zobowiązań, pozywania do sądu i bycia pozywaną do sądu. Z tych względów wspólnotę mieszkaniową określało się. ułomną osobą prawną. Z drugiej strony jako fikcja prawna łączy się

niewątpliwie z szeregiem praw podmiotów, które tworzą wspólnotę. Prawa te związane z relacją wielopodmiotowości do jednego przedmiotu (niewydzielona część budynku) niewątpliwie posiadają cechy współwłasności albo z mocy szczególnego przepisu współuprawnienia proporcjonalnego do udziału we współwłasności w korzyściach albo stratach związanych z istnieniem wspólnej przestrzeni praw (w postaci niewydzielonej części budynku) dla kilku podmiotów. Powołana do zajmowania się współwłasnością wspólnota mieszkaniowa posiada kompetencje tylko do decydowania o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, a nie posiada kompetencji do decydowania o sprawach dotyczących lokali stanowiących indywidualną własność poszczególnych właścicieli lokali. Jest uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą właścicieli cel, jeśli jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymywaniem jej w należyтым stanie (por. też wyrok SA w Katowicach z dnia 2 października 2009 r., I ACa 514/09, LEX nr 551995).

Połączenie obu płaszczyzn (podmiotu tworzącego wspólnotę i wspólnoty jako takiej) wymaga zatem rozważenie, czy prawdziwa jest teza powódek, że nieuiszczenie opłat przez jednego z członków wprowadza dysproporcję obciążeń między członkami w takim zakresie, że nadwyżka w opisanym w sprawie funduszu nie mogła by zostać przekazana na fundusz remontowy. Bez względu na to, czy określona opłata obciążająca członka wspólnoty została jedynie częściowo albo w ogóle nie została wpłacona na fundusz podstawowy, czy fundusz remontowy, to w ten sposób powstała wierzytelność wspólnoty wobec zadłużonego jej członka. Formy zabezpieczenia, a następnie dochodzenia należności stanowią domenę wspólnoty (a nie członków) reprezentowanej przez zarząd albo zarządcę, podobnie jak i rozliczanie zarządcy z podejmowanych w tym zakresie działań dla wyegzekwowania należności od zalegających z opłatami członków wspólnoty. Oba te zdarzenia (dochodzenie należności i absolutorium) pozostają poza treścią ocenianej uchwały. A zatem przy proporcjonalnie - wobec skali zjawisk związanych z opóźnieniami w realizacji zobowiązań - działającej wspólnocie należy stwierdzić, że brak środków od jednego z członków wspólnoty nie zmniejsza „kapitału wspólnoty” obniża jedynie wysokość „bieżących środków finansowych”, a istniejąca wierzytelność (powiększana przez odsetki z tytułu opóźnienia), powinna stanowić w określonej przez zarządcę perspektywie przedmiot określonych czynności nie wyłączając wszczęcie postępowania sądowego (z egzekucją z prawa do lokalu włącznie w skrajnych wypadkach). A zatem sam fakt, istnienia zobowiązania członków wspólnoty z tytułu opłat względem wspólnoty nie czyni ich bezzasadnie uprzywilejowanymi w sferze ekonomicznej względem członków zachowujących się należycie i w ten sposób nie uzyskują żadnej korzyści. Nie wykazano też w sprawie, by skala zadłużenia właścicieli lokali wobec wspólnoty osiągnęła taki poziom, że nie było podstaw faktycznych dla przesuwania środków finansowych między funduszami. A zatem jedyna sfera, jaka mogłaby stanowić przedmiot rozważań to sfera niemajątkowa, a ta w realiach stricte majątkowego charakteru zaskarżonej uchwały nie pozostaje w granicach kontroli sądowej w ramach niniejszego postępowania.

Wszystko to nakazuje Sądowi Apelacyjnemu uznać apelację powódek za bezzasadną. Sąd Apelacyjny w obecnym składzie w całości odwołuje się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, a także poglądów cytowanych tak w motywach zaskarżonego orzeczenia jak i w odpowiedzi na apelację.

Wynika z nich , 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. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, co przy braku możliwości stwierdzenia pokrzywdzenia powódek tą uchwałą usprawiedliwia oddalenie apelacji (art. 385 k.p.c.) i obciążenie powódek kosztami postępowania na rzecz strony pozwanej a także interwenienta ubocznego (art. 98 k.p.c. i art.107 in fine k.p.c. – uznając w stosunku do interwenienta, że w postępowaniu apelacyjnym ustały zasadnicze przyczyny usprawiedliwiające odstąpienie od zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego wskazane w motywach zaskarżonego orzeczenia), odpowiadającymi wynagrodzeniu pełnomocnika procesowego według minimalnych norm przepisanych (§ 10 ust. 1 pkt 1 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 z urzędu).