

Sygn. akt I A Ca 915/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński (spr.)
Sędziowie	:	SA Małgorzata Dołęgowska SO del. Mirosław Trzaska
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. T.**

przeciwko **W. M. N. przy ul. (...) w O.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 9 listopada 2012 r. sygn. akt I C 353/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

UZASADNIENIE

J. T., w pozwie skierowanym przeciwko W. M. N. przy ul. (...) w O., domagał się uchylenia podjętej na zebraniu w dniu 17 kwietnia 2012 r. uchwały nr (...) o pokryciu z funduszu remontowego kosztów zastępstwa procesowego w sprawie I C 171/10 oraz kosztów kuratora sądowego. Jego zdaniem uchwała ta została podjęta z rażącym naruszeniem prawa, tj. art. 14 ustawy o własności lokali, albowiem środki pieniężne na rachunku funduszu remontowego należą do właścicieli poszczególnych lokali, a nie do wspólnoty mieszkaniowej i przeznaczane są wyłącznie na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Dodatkowo podniósł, że uchwała nie określa kwot przeznaczonych do pokrycia z funduszu remontowego, co pozbawia właścicieli lokali możliwości właściwego wykonania uchwały oraz wskazał na brak celowości ustanowienia pełnomocnika w sprawie I C 171/10.

W. M. N. przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa. Podała, że koszty wynagrodzenia radcy prawnego reprezentującego Wspólnotę w procesie oraz koszty wynagrodzenia kuratora powołanego przez sąd w celu przeprowadzenia wyborów członka zarządu Wspólnoty, mieszczą się w pojęciu „kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej” w rozumieniu art. 14 ustawy o własności lokali. Wskazała też, że we Wspólnocie nie doszło do podjęcia uchwały w przedmiocie utworzenia funduszu remontowego oraz o ewentualnym przeznaczeniu środków na nim zgromadzonych wyłącznie na cele renowacji budynku. Zgromadzone zaś na jej rachunku środki stanowią jedynie pożytki, które uzyskuje Wspólnota z tytułu wynajmu zaadoptowanego strychu. Sformułowanie „fundusz remontowy” pojawiło się natomiast jedynie w celu wskazania rachunku, na jaki czynsz ten ma być uiszczany przez najemcę.

Wyrokiem z dnia 9 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

J. T. jest członkiem W. M. N. przy ul. (...) w O., w której znajduje się lokal mieszkalny nr (...), stanowiący przedmiot jego współwłasności z żoną B. T.. Z własnością tego lokalu związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 13/100.

W dniu 17 kwietnia 2012 r. odbyło się zebranie członków W. m., na którym właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...), w której postanowili, iż koszty zastępstwa procesowego w sprawie I C 171/10 oraz koszty wynagrodzenia kuratora sądowego pokryte zostaną z konta funduszu remontowego. Wskazano, iż fundusz remontowy zasilany jest w formie pożytku, który w pierwszej kolejności pokrywa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Uchwała została podjęta większością głosów - przy 62/100 głosów „za”, 13/100 głosów „przeciw”, bez głosów wstrzymujących się.

Sprawa I C 171/10 z powództwa J. T. przeciwko W. dotyczyła uchylenie uchwały dotyczącej sprzedaży lokalu adaptowanego ze strychu. W związku z tym postępowaniem dla W. został ustanowiony kurator sądowy. Powództwo J. T. zostało oddalone przez Sąd Okręgowy w Olsztynie.

Współwłaściciele nieruchomości każdorazowo (raz do roku na zebraniu W.) decydują, czy będą wykonywane jakieś remonty i jakie kwoty ewentualnie mają być wpłacane na ten cel. Na zebraniu z dnia 17 kwietnia 2012 r., na którym podjęto zaskarżoną uchwałę, nie podjęto decyzji o dokonaniu wpłat na konkretny remont, uznając, iż nie są one potrzebne. Ostatnia uchwała, jaką podjęto w przedmiocie funduszu remontowego, miała miejsce 17 lutego 2004 r. Wówczas uchwałą nr (...) ustalono zaliczkę na fundusz remontowy na rok 2004 w wysokości 1,00 zł/m⁽²⁾ miesięcznie oraz postanowiono, że każdy właściciel będzie gromadził zaliczki na fundusz remontowy na odrębnych książeczkach mieszkaniowych. Środki finansowe pochodzące z przedmiotowych zaliczek zostały spożytkowane na remont budynku przeprowadzony w 2006 r. Kolejnych zaliczek właściciele lokali nie wpłacali.

Właściciele lokali utworzyli odrębny rachunek bankowy, który nazwali Funduszem (...), na potrzeby związane z przekazywanymi pożytkami - czynszem z tytułu najmu lokalu.

Współwłaściciele mają oddzielne subkonta, na których, gdyby zaszła konieczność poprowadzenia remontu, gromadzone byłyby zaliczki na remont.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy, powołując się treść art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388), doszedł do przekonania, że brak było podstaw do uchylenia uchwały uchwała nr (...) z dnia 17 kwietnia 2012 r.

Wskazał, że wbrew twierdzeniom powoda nie narusza ona przepisu art. 14 ustawy o własności lokali, gdyż przede wszystkim nie dotyczy rozdysponowania środków funduszu remontowego. Nie było bowiem kwestionowane, że w pozwanej Wspólnocie nie podjęto uchwały o utworzeniu funduszu remontowego. Jedynie w 2004 r. podjęto uchwałę o

uiszczaniu zaliczek na fundusz remontowy, jednak była to sytuacja doraźna, a zaliczki były gromadzone na odrębnych książeczkach i zostały przeznaczone na remont budynku przeprowadzony w 2006 r.

Podał też, że wprawdzie Wspólnota posiada rachunek bankowy nazwany Funduszem Remontowym, to jednak sama nazwa rachunku nie tworzy funduszu remontowego, gdyż do tego wymagana jest uchwała Wspólnoty. Na rachunku tym znajdują się pożyczki, jakie Wspólnota uzyskuje z tytułu najmu lokalu, stanowiącego część wspólną właścicieli poszczególnych lokali.

Niezależnie od powyższego, Sąd uznał, że nawet, gdyby Wspólnota utworzyła fundusz remontowy, to mogłaby dysponować zgromadzonymi tam środkami. Wskazał, że z treści art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika, że pożyczki 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. Wskazał, że do wydatków tych można zaliczyć także koszty pełnomocnika reprezentującego Wspólnotę w sprawie sądowej oraz koszty kuratora sądowego, działającego na rzecz Wspólnoty i powołanego w celu przeprowadzenia i wyborów członków jej zarządu.

Reasumując uznał, że pozwana Wspólnota miała prawo rozdisponować swoim majątkiem, tj. przychodami pochodzącymi z prawa najmu nieruchomości wspólnej.

Zdaniem Sądu, sporna uchwała nr (...) nie stoi też w opozycji do zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie narusza w inny sposób interesów powoda. Podkreślił, że koszty pełnomocnika i koszty kuratora sądowego, zostały poniesione w związku z wytoczeniem przeciwko Wspólnocie powództwa o uchylenie uchwały, dotyczącej wyodrębnienia nowego lokalu i następnie jego sprzedaży (sygn. akt I C 171/10), a zatem były związane z zarządzeniem nieruchomością wspólną. Za niezasadny uznał też argument powoda, iż brak wskazania w uchwale konkretnych kwot, uniemożliwia kontrolę prawidłowości wykonania uchwały. Podkreślił, że zaskarżona uchwała została podjęta nie w celu przyznania określonego wynagrodzenia, lecz w celu wskazania źródła finansowania.

O kosztach procesu orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 i § 2 ust. 1 i 2 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 (Dz U. Nr 163, poz. 1349).

Apelację od tego wyroku wniósł powód, który zarzucił Sądowi I instancji:

1. naruszenie art. 12, art. 14 i art. 25 ustawy o własności lokali przez ich niewłaściwe zastosowanie,
2. naruszenie art. 212, art. 217, art. 227, art. 232, art. 233, art. 299 i art. 328 § 2 kodeksu postępowania cywilnego przez:
 - niewyjaśnienie spornych okoliczności między stronami,
 - nie przeprowadzenie postępowania dowodowego, umożliwiającego prawidłowe ustalenie stanu faktycznego i brak ustaleń faktycznych, umożliwiających właściwą ocenę tego materiału w aspekcie zgłaszanych przez powoda podstaw zaskarżenia uchwały,
 - brak oceny mocy dowodów zawnioskowanych przez powoda, z których dowód został przeprowadzony,
 - nie rozpoznanie (pominięcie) części wniosków dowodowych powoda,
3. sprzeczność poczynionych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego przez przyjęcie, że we W. nie istniał fundusz remontowy,
4. nie rozpoznanie wszystkich podstaw żądania pozwu i nie rozpoznanie istoty sporu.

Wnosił o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości albo uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wbrew zarzutom apelacji - ustalenia, które poczynił w tej sprawie Sąd Okręgowy, nie pozostają w sprzeczności z zebranych w sprawie materiałem dowodowym. Czyniąc je Sąd I instancji każdorazowo powoływał się na konkretne dowody. Powód, zarzucając sprzeczność ustaleń z materiałem dowodowym, nie wskazuje, które z ustaleń są nieprawidłowe, ani z których objętych oceną dowodów, wynikają fakty inne od poczynionych przez Sąd Okręgowy. Nie dopatrując się w materiale sprawy przyczyn uzasadniających poczynienie ustaleń odmiennych, ani uzupełniających ustaleń w kierunku sugerowanym w apelacji powoda, Sąd Apelacyjny ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy przyjął za własne.

Nie można podzielić także zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., gdyż konstrukcja uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie pomija żadnego z elementów wymaganych tym przepisem. Uzasadnienie to odzwierciedla i ujawnia w dostatecznym stopniu tok procesu myślowego i decyzyjnego Sądu, którego wynikiem jest treść zaskarżonego wyroku i pozwala na kontrolę tego procesu przez Sąd Apelacyjny.

Dlatego też Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i argumentację Sądu I instancji, które legły u podstaw oddalenia powództwa o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty. Wobec niespornych okoliczności, dotyczących rzeczony uchwały, podniesione przez skarżącego zarzuty, mające w jego ocenie uzasadniać uwzględnienie powództwa, sprowadzają się wyłącznie do polemiki ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, które znajduje oparcie w przepisach prawa oraz ich utrwalonej wykładni przyjmowanej przez judykaturę.

Podkreślić należy, że zgodnie z brzmieniem art. 25 ust. 1 ustawy z 24 stycznia 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2002 r., nr 80, poz. 903 ze zm.- t.j.), podstawą do uchylenia uchwały jest wystąpienie jednej z następujących przesłanek: niezgodność z prawem, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie interesu właściciela lokalu. Przepis ten ma na celu zarówno ochronę indywidualnych interesów właścicieli lokali, jak i interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Zastosowanie rygoru z niego wynikającego może prowadzić do unicestwienia podjętej przez wspólnotę uchwały, gdy z gospodarczego lub osobistego punktu widzenia uchwała jest dla skarżącego członka, z usprawiedliwionych powodów, niekorzystna. Wymóg zaistnienia, choćby jednej z wymienionych przesłanek, został spełniony w stosunku do spornej uchwały.

Przedmiotem powództwa - wytoczonego w rozpoznawanej sprawie - było żądanie uchylenia uchwały Nr (...), podjętej przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 17 kwietnia 2012 r., która dotyczyła pokrycia kosztów zastępstwa procesowego w sprawie I C 171/10 oraz kosztów wynagrodzenia kuratora sądowego z konta tzw. „funduszu remontowego”.

Sąd Apelacyjny podziela ocenę prawną, dokonaną przez Sąd I instancji, odnośnie zaliczenia poniesionych przez W. M. kosztów zastępstwa procesowego oraz wynagrodzenia kuratora sądowego, jako kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Obecnie w judykaturze i literaturze przedmiotu nie budzi wątpliwości, że wspólnota mieszkaniowa w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej jest podmiotem praw i obowiązków, posiada zdolność prawną i sądową i winna być traktowana, jak ułomna osoba prawna w rozumieniu art. 33¹ k.c. W konsekwencji może ona samodzielnie występować przed sądem, pozywać i być pozywaną. Ze zdolnością sądową związana jest nierozzerwalnie, a uregulowania ustawy o własności lokali w żaden sposób tego nie modyfikują, zdolność postulacyjna, a zatem zdolność do występowania w sprawie osobiście lub przez pełnomocnika.

Zgodnie zaś z art. 21 ustawy o własności lokali, zarząd wspólnoty kieruje sprawami wspólnoty, reprezentuje ją na zewnątrz, również w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Oznacza to, że zarząd może pozywać i być pozywany we wszystkich sprawach, związanych z czynnościami zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, reprezentacja wspólnoty w procesie, którego przedmiotem jest żądanie uchylecia podjętych przez właścicieli uchwał, należy do czynności zwykłego zarządu, które stosownie do dyspozycji art. 22 ust. 1 ustawy, zarząd uprawniony jest podejmować samodzielnie. W konsekwencji, skoro pozwana wspólnota miała możliwość samodzielnego występowania w sprawie I C 171/10 z powództwa J. T., to miała również prawo ustanowienia pełnomocnika procesowego do prowadzenia tej sprawy. Skoro zaś ustanowienie pełnomocnika procesowego mieściło się w zakresie kompetencji zarządu, to wynagrodzenie tego pełnomocnika za reprezentowanie W. w procesie sądowym, słusznie zostało potraktowane za koszt zarządu nieruchomością. Podobnie zresztą ma się rzecz odnośnie kosztów związanych z wynagrodzeniem kuratora sądowego.

Odnosząc się do kolejnych zarzutów apelacji, wskazać również należy, że zgodnie z art. 15 ust.1 w związku z art. 12 ust.2, art. 13 ust.1 i art. 14 ustawy o własności lokali, właściciele lokali mają obowiązek płacenia zaliczek miesięcznych na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Zobowiązanie z tytułu tych zaliczek ma charakter okresowy i bezwzględnie obowiązujący, także wówczas, gdy wnoszone są po upływie roku kalendarzowego, na który je uchwalono i po ustaleniu rzeczywistych kosztów zarządu, poniesionych w tym roku, na poziomie niższym od wysokości zaliczek. Celem jego realizacji jest zapewnienie wspólnocie mieszkaniowej możliwości prowadzenia płynnej, bieżącej gospodarki i zarządu nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub kredytów.

Zwrócić też należy uwagę, że w uchwale Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/2007 (OSNC 2008/7-8 poz. 69), mającej moc zasady prawnej, przyjęto, że wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali, w skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r. V CSK 133/2008 LexPolonica nr 2143179, z dnia 8 października 2008 r. V CSK 143/2008 LexPolonica nr 2143178 i z dnia 22 kwietnia 2010 r. V CSK 367/2009 OSNC 2010/11 poz. 153).

Daje to podstawą do przyjęcia, że wspólnota jest uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą właścicieli cel, jeśli jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymaniem jej w należyтым stanie.

W związku z powyższym, nie zasługuje na podzielenie pogląd skarżącego, że środki znajdujące się na rachunku nazywanym „Fundusz remontowy”, a pochodzące z pożytków pochodzących z wynajmu części nieruchomości wspólnej, pozwana miała obowiązek zwrócić właścicielom. Prawo do przeznaczenia pożytków wynika z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, który przewiduje, że udział właścicieli lokali w pożytkach powstaje wtedy, kiedy pożytki lub przychody przewyższą wydatki, związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Dlatego też Sąd Apelacyjny uznał, że kwestionowana przez skarżącego uchwała nie jest sprzeczna z prawem i żądanie jej uchylecia nie zasługiwało na uwzględnienie. Wspólnota była bowiem uprawniona do podjęcia decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na cel określony zaskarżoną uchwałą, gdyż był on związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

Z powyższych względów, apelację powoda należało oddalić w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania należnych pozwanej za drugą instancję, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika określone w kwocie minimalnej - 240 zł, na podstawie § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 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 (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.), orzeczono na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.