

Sygn. akt V ACa 82/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Alicja Fronczyk

Sędziowie: SA Robert Obrębski (spr.)

SO del. Eliza Nowicka-Skowrońska

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. P. i P. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "Osiedle (...)" w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 7 listopada 2017 r., sygn. akt II C 30/17

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od A. P. i P. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej "Osiedle (...)" w W. kwoty po 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Eliza Nowicka-Skowrońska Alicja Fronczyk Robert Obrębski

Sygn. akt VA Ca 82/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 stycznia 2017 r. A. P. i P. P. wystąpili o uchylenie uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej „Osiedle (...)” w W.: nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania za 2015 r. i udzielenia absolutorium zarządowi pozwanej wspólnoty; nr (...) w sprawie rozliczenia zaliczek za 2015 r. i nr (...) w sprawie zmiany uchwały z 29 maja 2010 r. w sprawie sposobu prowadzenia windykacji zadłużenia lokali - ze względu na naruszenia przez zarząd przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w tym oddanie do wyłącznego użytku części wspólnej osobie będącej właścicielem lokalu nr (...), jak też dobrowolne określenie wysokości dochodu z uzyskanych pożytków na danego właściciela lokalu i bezpodstawne ich przeniesienie na osobne konto funduszu remontowego z pominięciem zasad wielkości udziałów, a tym samym przyznanie pożytków także osobom, którym się one nie należały, nierozliczenie kosztów eksploatacji lokalu garażowego w stosunku do właścicieli posiadających udziały w garażu, którzy wpłacali na jego utrzymanie zaliczki i wadliwe rozliczenie kosztów wywozu nieczystości.

Pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa. Nie podzielała ani jednego z zarzutów podniesionych w pozwie w stosunku do uchwał, które nie dotyczyły przydzielenia części wspólnych do korzystania przez właściciela tylko jednego, lecz większego lokalu, opierały się na uwzględnieniu wszystkich kwot przytków i zaliczek, poprawnie rozliczonych z przeznaczeniem nadwyżek na fundusz remontowy bez naruszenia przepisów powołanej ustawy, zwłaszcza że stosując jej postanowienia również w zakresie rozliczenia kosztów wywozu nieczystości, pozwana wspólnota jest tylko pośrednikiem między właścicielami lokali, którzy ponoszą tego rodzaju koszty, a podmiotem świadczącym usługi tego rodzaju, zobowiązana jest też do przyjęcia zasad dotyczących windykacji swoich należności od zalegających z płatnościami właścicieli lokali.

Wyrokiem z 7 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy uchylił uchwałę nr (...) z 18 października 2016 r. pozwanej wspólnoty w zakresie dodanych zdań: „a. dłużnik ponosi koszty przywrócenia dostawy ciepłej wody do lokalu w postaci jednorazowej opłaty w kwocie nie wyższej niż 100 zł; b. opłata jest wnoszona przez właścicieli lokali bezpośrednio na rachunek firmy przywracającej dostawę ciepłej wody do lokalu, po wcześniejszym potwierdzeniu przez zarząd lub administratora spłaty długu; c. firmą odpowiedzialną za przywrócenie dostawy ciepłej wody do lokalu jest firma zajmujące się bieżącą konserwacją urządzeń i instalacji wspólnych”. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. Sąd Okręgowy zasądził ponadto solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 273,33 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie zebranych dowodów Sąd Okręgowy ustalił okoliczności związane z podjęciem oraz treścią zaskarżonych uchwał oraz świadczące o tym, że powodowie zachowali termin przewidziany na wniesienie powództwa, które zostało oparte na art. 25 ustawy o własności lokali, jak również przewidziane w tym przepisie przesłanki jego uwzględnienia oraz oddane za uchwałami głosy, przenoszące wymaganą większość głosów, a tym samym też przesądzające, że każda z tych uchwał została skutecznie podjęta. Sąd Okręgowy opisał również treść, okoliczności i przyczyny podjęcia przez wspólnotę uchwały nr (...) z 29 maja 2010 r. w sprawie sposobu prowadzenia windykacji należności od właścicieli lokali, która została częściowo zmieniona objętą pozwem uchwałą nr (...) r. poprzez dodanie nowych zapisów dotyczących kosztów odcięcia przez wspólnotę dostępu do ciepłej wody do lokali stanowiących własność osób zalegających z opłatami wobec wspólnoty.

Oceniając znaczenie prawne dokonanych ustaleń w odniesieniu do treści art. 25 ustawy o własności lokali, Sąd Okręgowy dopatrył się podstaw do tego, by uwzględnić powództwo w odniesieniu do uchwały nr (...) ze względu na jej sprzeczność z art. 8 ustawy z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, w którym podjęcie czynności, która polega na odcięciu dostępu do wody, zostało zastrzeżone do kompetencji firmy ją dostarczającej w enumeratywnie wymienionych wypadkach. Nie został zaś do tego upoważniony żaden inny podmiot, w tym pozwana wspólnota jak podmiot rozliczający wydatki na media wobec właścicieli lokali. Sąd Okręgowy uznał, że sprzeczne w powołanym przepisie było więc wyposażenie wspólnoty w takie uprawnienia, a tym samym ustalanie zasad obciążania właścicieli zalegających z opłatami kosztami przywrócenia dostępu do ciepłej wody. Doszukał się tym samym podstaw do uchylenia na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali uchwały nr (...), czyli postanowień, które zostały w ten sposób dopisane do uchwały nr (...) z 29 maja 2010 r., której w tym postępowaniu nie można było uchylić.

Za pozbawione podstaw Sąd Okręgowy uznał natomiast żądania oparte na powołanym przepisie w części dotyczącej uchwał nr (...) i nr (...) r. Sąd Okręgowy wskazał, że z uchwał tych, ani z dowodów zebranych w sprawie nie wynika, aby część nieruchomości wspólnej została przeznaczona do wyłącznego użytku właściciela większego niż inne w tym samym pionie lokalu nr (...). Nie doszukał się ponadto podstaw, aby sprawozdanie miało zawierać również rozliczenie kosztów lokalu garażowego ze względu na to, że garaż nie stanowi części wspólnej nieruchomości, lecz osobny lokal użytkowy. Bez znaczenia też pozostaje, jak uznał Sąd Okręgowy, przyznana przez pozwaną okoliczność pobierania zaliczek na ten lokal. Według Sądu Okręgowego, ich rozliczenie z podanego powodu nie musiało zostać uwzględnione w sprawozdaniu za 2015r., które zostało zatwierdzone uchwałą nr (...) wraz z udzieleniem zarządowi absolutorium. Odwołując się natomiast do orzecznictwa, Sąd Okręgowy uznał za zgodne z prawem podjęcie przez pozwaną wspólnotę decyzji o przeznaczeniu nadwyżki uzyskanej w zakończonym roku na fundusz remontowy.

Uzyskane od właścicieli środki stanowią bowiem majątek wspólnoty, która może podjąć takie decyzje. Nie musi natomiast zwracać nadwyżek właścicielom lokali. Pobieranie zaliczek na koszty wywozu nieczystości należy do kosztów zarządu wspólną nieruchomością, które są rozliczane na podstawie uchwał zawierających plan gospodarczy na rok następny, obejmujące również zaliczki na koszty wywozu nieczystości, czyli usług na rzecz mieszkańców, nie zaś dla pozwanej wspólnoty jako całości, która jest tylko pośrednikiem w ich rozliczaniu. W zakresie uchwał nr (...) i (...) Sąd Okręgowy nie doszukał się więc żadnej z przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali. W tym zakresie powództwo zostało z tych powodów oddalone. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł natomiast na podstawie zasady stosunkowej ich rozliczenia z art. 100 k.p.c. przy przyjęciu, że pozwana przegrała sprawę w 1/3 części żądania oraz że w pozostałej części powództwa przegrani w sprawie byli powodowie. Wysokość kosztów została przez Sąd Okręgowy obliczona również w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 w z zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód. Zaskarżając ten wyrok w części oddalającej powództwo oraz orzekającej o kosztach procesu, zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 22 pkt 2, art. 2 pkt 1 i 2 i art. 7 pkt 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że zarząd ma prawo dysponować zaliczkami współwłaścicieli lokalu garażowego przeznaczonymi na utrzymanie tego lokalu tak jak zaliczkami na utrzymanie części wspólnej nieruchomości i przenieść nadwyżki z tego tytułu na fundusz remontowy, zamiast podjęcia decyzji o jej zwróceniu, jak również naruszenie art. 22 pkt 2 w zw. z art. 14 pkt 1 i art. 13 pkt 1 tej ustawy poprzez uznanie, że koszty wywozu nieczystości może ponosić osoba zamieszkująca w danym lokalu, a nie właściciel lokalu zgodnie z przypadającym na niego udziałem. Apelacja została również oparta na zarzucie naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 227 w zw. art. 230 i 231 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania powodowa i przeoczenie faktów, którym pozwana nie zaprzeczała, a ponadto sprzeczne z art. 228 § 2 k.p.c. pominięcie faktów powszechnie znanych w zakresie treści księgi wieczystej w odniesieniu do odrębnego lokalu stanowiącego garaż. Na podstawie tych zarzutów skarżący wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwał nr (...) i nr (...), ewentualnie o przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego jej rozpoznania oraz o obciążenie pozwanej wspólnoty całością kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwana wносиła o jej oddalenie i obciążenie powodów poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie. Ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy były poprawne oraz wystarczające do rozstrzygnięcia o zasadności powództwa. Zostały oparte na poprawnie ocenionych dowodach z dokumentów i zastosowaniu reguł dowodowych, bez konieczności dopuszczania i przeprowadzania dowodu z przesłuchania powoda, pominięcie którego zostało w apelacji wadliwie połączone z naruszeniem art. 227 k.p.c. zamiast art. 299 k.p.c., a ponadto bez konieczności stosowania powołanych w apelacji art. 230, art. 231 i art. 228 § 2 k.p.c. Zebrane dokumenty pozwalały na ustalenie pełnego stanu faktycznego na potrzeby rozstrzygnięcia o żądaniu opartym na art. 25 ustawy o własności lokali. Okoliczności, do których pośrednio nawiązywali zaś powodowie w apelacji, takie jak wysokość zaliczek pobieranych przez pozwaną wspólnotę i ich przeznaczenie, można było ponadto ustalić tylko na podstawie dokumentów, które nie były jednak potrzebne. Postępowanie nie dotyczyło w każdym razie takich uchwał, lecz uchwał wskazanych w pozwie, dotyczących przyjęcia sprawozdania za 2015 r. i udzielenia absolutorium zarządowi oraz przeznaczenia nadwyżek na fundusz remontowy. Przeprowadzanie dowodu z przesłuchania powoda było więc zbędne. Okoliczność zaś odrębności lokalu garażowego, objętego osobną księgą wieczystą, była ponadto zgodnie przyznana i ustalona przez Sąd Okręgowy bez konieczności sięgnięcia do księgi, której zapisy nie mogły też zostać uznane ani za fakty powszechnie znane, ani za fakty znane Sądowi Okręgowemu z urzędu. Regułą dowodową z art. 228 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy nie mógł się posłużyć z tej prostej przyczyny, że do zakresu jego zadań w ogóle nie należy prowadzenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości, w tym położonych w Warszawie. Księgi dla stołecznych nieruchomości prowadzi wyłącznie Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa i tylko ten Sąd mógłby się posłużyć regułą

urzędowej znajomości zawartości księgi powołanej w apelacji. Żadne z zarzutów naruszenia przez Sąd Okręgowy podanych w apelacji strony czynnej przepisów prawa procesowego nie zasługiwał więc na uwzględnienie.

Za zasadnością apelacji nie mogły również przemawiać zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy wskazanych w apelacji przepisów ustawy o własności lokali. Część z nich nie została zresztą przedstawiona w sposób jasny oraz odmienny niż to wynika z opisanego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku sposobu ich zastosowania przez Sąd Okręgowy, który przede wszystkim ustalił, że garaż stanowi lokal odrębny i nie przyznał zarządowi kompetencji w zakresie dysponowania zaliczkami właścicieli lokalu garażowego na jego utrzymanie, ani też nie uznał, by obowiązek ponoszenia kosztów wywozu nieczystości z czysto prawnego punktu widzenia spoczywał na osobach faktycznie zamieszkujących w danych lokalach, tym bardziej też nie uznał, aby tym obowiązkiem nie zostali obciążeni właściciele poszczególnych lokali. Pomiedzy zarzutami apelacji, która została w tej sprawie wniesiona, a argumentacją podaną przez Sąd Okręgowy, można się było więc dopatrzeć nieadekwatności, podobnie zresztą jak między treścią zaskarżonych uchwał nr (...) i nr (...) a zarzutami podanymi na uzasadnienie powództwa o ich uchylenie.

Uchwałą nr (...) r. wspólnota przyjęła sprawozdanie za 2015 r. oraz udzieliła zarządowi absolutorium. W pierwszym z tych elementów uchwała tej treści miała więc charakter sprawozdawczy, nie zaś decyzyjny. W drugim była natomiast czysto wolitywna. Wyrażała bowiem akceptację dla działań zarządu pozwanej wspólnoty, potrzebną do dalszego wykonywania mandatów przez osoby powołane w jego skład.

Podstawowe nieporozumienie, jakie przybija przez stanowisko powodów wyrażone w pozwie, a częściowo przeniesione również na zarzuty apelacji, daje się oddać w tezie, że skarżący zmierzali do uchylenia uchwały sprawozdawczej nie tyle z powodów dotyczących jej treści, w tym poszczególnych pozycji ujętych w przychodach, kosztach i uzyskanych wynikach, lecz z przyczyn, które się mogły w istocie wiązać z podejmowaniem przez wspólnotą innych uchwał, o charakterze dużo bardziej decyzyjnym, w tym którymi zostały podjęte decyzje dotyczące zaliczek na utrzymanie garażu stanowiącego osobną nieruchomość, czyli ze względu na przyczyny niezwiązane z treścią zaskarżonej uchwały nr (...). Wychodząc z błędnych założeń, że przy okazji przyjmowania uchwały sprawozdawczej, w tym wypadku za 2015 r. można było podważać inne decyzje wspólnoty, które stanowiły podstawę do uzyskania określonych przychodów w 2015 r., a tym samym również ich wydatkowania na pokrycie kosztów, skarżący nietrafnie uznali, że zarząd uzyskał w ten sposób zezwolenie na dysponowanie zaliczkami na koszty utrzymania garażu lub pożytkami, w tym poprzez ich przeznaczenie na fundusz remontowy, czyli również na realizację potrzeb osób będących właścicielami lokali i członkami uprawnionymi do głosowania, które nie mają jednak udziału w osobny lokalu garażowym. W ten sposób w pozwie powodowie usiłowali podważyć sprawozdanie w zakresie decyzji dotyczących pożytków i przeznaczenia nadwyżek na fundusz remontowy, a ponadto również rozliczenia kosztów wywozu nieczystości.

Przeoczone jednak przez powodów zostało, że sprawozdanie za 2015 r. oddaje wyłącznie stan przychodów, kosztów i uzyskanej nadwyżki, czyli stan finansów, podstawę uzyskania którego po stronie przychodów stanowią inne decyzje wspólnoty, podjęte we wcześniejszych uchwałach oraz prognozy, które zostały zaaprobowane w planie gospodarczym na 2015 r. Zaskarżona uchwała nr (...) nie stanowi natomiast podstawy do określenia wysokości zaliczek na pokrycie poszczególnych wydatków wspólnoty, w tym także kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w skład której nie wchodzi lokal garażowy. Podstawę taką stanowią inne, wcześniejsze uchwały, które nie zostały w tej sprawie przez powodów zaskarżone. Nie mogły więc podlegać kontroli. Z jednej więc strony na uwzględnienie nie zasługiwał podniesiony w pozwie zarzut, jakoby przyjęte zaskarżoną uchwałą sprawozdanie za 2015 r. nie obejmowało rozliczenia takich przychodów, jak zaliczki na utrzymanie garażu. Poprawnie ustalając, że garaż nie stanowi części wspólnej nieruchomości, Sąd Okręgowy nie mógł tej treści zarzutu uwzględnić. Sprawozdanie z działalności wspólnoty za 2015 r. nie było bowiem właściwym miejscem do rozliczenia kosztów utrzymania garażu jako odrębnego lokalu. Z drugiej strony, jak wskazał Sąd Okręgowy, w sytuacji, gdy poza sporem pozostawało, zostało to bowiem przyznane przez wspólnotę, że od właścicieli lokalu garażowego są pobierane zaliczki na koszty utrzymania tego garażu, uznać należało, że ich pobieranie znajdować musi podstawę w zupełnie innej uchwale o charakterze decyzyjnym, kontrola poprawności której nie była przedmiotem tego postępowania. Nie mogła więc zostać przeprowadzona. Jeśli jednak taka uchwała została podjęta oraz była realizowana, czyli gdy nie została zaskarżona skutecznie i nie została uchylona,

uzyskane z tego źródła środki nie mogły zostać pominięte w sprawozdaniu. Stanowiły bowiem źródło przychodu wspólnoty, który wymagał rozliczenia w sprawozdaniu za 2015 r. jako inna jednak pozycja niż rozliczenie kosztów związanych z jego funkcjonowaniem poza częścią wspólną nieruchomości, czyli jako osobny lokal o przeznaczeniu użytkowym. Nie sposób też nie dostrzec, że sprawozdanie sporządzone za 2015 r. obejmuje też przychody na fundusz remontowy garażu w kwocie 11372,40 zł oraz że w tej wysokości została z tego tytułu wykazana nadwyżka. Po stronie kosztów nie odnotowano bowiem z tego tytułu żadnych wydatków w 2015 r. Sprawozdawczy charakter zaskarżonej uchwały nr (...) nie pozwalał jednak na zakwestionowanie wcześniejszych zapewne uchwał, w wykonaniu których zaliczki na ten fundusz zostały wpłacone przez właścicieli garażu, który może nie należeć do wszystkich właścicieli innych lokali, w tym także niemających potrzeby korzystania z miejsc postojowych w lokalu garażowym. Z jednej więc strony sprawozdanie nie obejmowało żadnych wydatków na ten lokal. Nie sposób było też uznać, by zawierało w sobie rozliczenie wydatków związanych z zarządem tym lokalem, który należy do jego współwłaścicieli. Z drugiej zaś, jeśli osobną uchwałą zostały przyjęte zaliczki na fundusz związany z remontami garażu, a stosowne uchwały nie zostały skutecznie zaskarżone, uwzględnienie w sprawozdaniu za 2015 r. tego źródła przychodów wspólnoty było poprawne. Nie można było tego źródła zupełnie pominąć. W przeciwnym razie sprawozdanie nie byłoby pełne. Pobierania osobnych zaliczek na ten cel od właścicieli lokalu garażowego mogło być kwestionowane w stosownym czasie przez zaskarżenie stosownej uchwały osobnym powództwem. Może też zostać zakwestionowane pośrednio w każdym czasie przez zgłoszenie wniosku o jej zmianę i zaskarżenie ewentualnie negatywnej uchwały wspólnoty. Powództwo dotyczące uchylenia uchwały sprawozdawczej za 2015 r. nie mogło natomiast podważyć innych uchwał wspólnoty, w tym zwłaszcza podjętych wcześniej, jeśli nie zostały one skutecznie zaskarżone. W tym postępowaniu można było tylko badać zgodność sprawozdania z rachunkowymi zasadami jego sporządzania oraz jego zbieżność z rzeczywistym poziomem przychodów uzyskanych z różnych ich źródeł oraz wydatków poczynionych na pokrycie kosztów w poszczególnych pozycjach, a tym samym wielkość uzyskanej ewentualnie nadwyżki w osobnych pozycjach sprawozdania.

Z podanych powodów na uwzględnienie nie zasługiwały zarzuty, które dotyczyły kosztów wywozu nieczystości. Zaskarżona uchwałą nr (...) nie ustanawiała w tym zakresie żadnej zasady ich pokrywania. Nie przesądzała, czy związane z tym koszty należy liczyć proporcjonalnie do udziałów właścicieli w części wspólnej, czyli w istocie do powierzchni, czy też odpowiednio do liczby osób korzystających z poszczególnych lokali, w tym w nich zamieszkujących. Poza sporem natomiast musi pozostawać, że również tego rodzaju wydatki są z prawnego punktu widzenia ponoszone przez właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości, której częścią wspólną zarządza pozwana wspólnota. W sprawozdaniu zostało więc tylko odnotowane, że uzyskane na ten cel przychody w 2015 r. wyniosły 18936,01 zł oraz że w całości zostały przeznaczone na koszty wywozu nieczystości, czyli że z tego tytułu nie została w tym okresie wypracowana jakakolwiek nadwyżka. Skuteczne zaskarżenie uchwały nr (...) wymagałoby więc wykazania niezgodności wskazanych wielkości ze stanem rzeczywistym. Skarżący tego jednak nawet nie podnosili. Powoływali się tylko na sposób liczenia zaliczek na ten cel, który wskazaną uchwałą w ogóle nie był określony. Bezpodstawnie ponadto podnosili w apelacji, jakoby koszty wywozu nieczystości zostały przypisane przez Sąd Okręgowy od osób faktycznie w tej nieruchomości zamieszkujących, podczas gdy z uzasadnienia wyroku objętego apelacją taki wniosek nie wynika. W części dotyczącej uchwały nr (...) r. apelacja nie zasługiwała więc na uwzględnienie. Sąd Okręgowy nie naruszył bowiem powołanych w apelacji przepisów ustawy o własności lokali.

Apelacja powodów podlegała oddaleniu również w zakresie dotyczącym uchylenia uchwały nr (...) r., w której wspólnota podjęła decyzją dotyczącą przeznaczenia uzyskanych w 2015 r. nadwyżek z poszczególnych pozycji ze sprawozdania na fundusz remontowy oraz odnoszącą się do proporcjonalnego wobec właścicieli dokonania rozliczenia sald przychodów i kosztów za 2015 r. w części dotyczącej mediów, zgodnie z udziałami w części wspólnej i stosownie do wskazań liczników.

Poprzednio silnie sporne pozostawało, czy wspólnota jest uprawniona do podjęcia decyzji dotyczącej przeznaczenia swoich nadwyżek, w tym na fundusz remontowy. Status wspólnoty nie pozwala jej bowiem na wypracowywanie i akumulowanie zysków, którymi takie nadwyżki jednak nie pozostają, mimo że mogą zostać podzielone między członków i między nich rozdzielone według właściwych proporcji. W orzecznictwie zostało więc ostatecznie

przesądzone, że niezależnie od tego, iż po stronie właścicieli istnieje roszczenie o proporcjonalne ich rozliczenie poprzez wypłacenie na ich rzecz uzyskanej nadwyżki, pozyskane przez wspólnotę od członków środki stanowią mającej wspólnoty jako podmiotu wyposażonego we własny majątek oraz zdolność prawną, ograniczoną tylko do czynności zarządzania częścią wspólną nieruchomości, w tym dysponowania pozyskanymi na ten cel środkami. Przyjęte więc zostało, że własnymi środkami wspólnota może jednak dysponować w granicach czynności pozostających w zakresie jej ograniczonej zdolności prawnej, do których należy wykonywanie czynności zarządu częścią wspólną nieruchomości, w tym przeprowadzania i rozliczanie jej remontów. W wyroku z 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10, trafnie powołanym przez Sąd Okręgowy, zostało przyjęte przez Sąd Najwyższy, że zakres kompetencji wspólnoty mieszkaniowej, limitowany celem jej działania i zakresem ograniczonej zdolności prawnej, obejmuje również podjęcie decyzji, wymaganej większością głosów, dotyczącej przeznaczenia nadwyżki uzyskanej w zakończonym roku na fundusz remontowy, czyli jej przeznaczenie na remont części wspólnej nieruchomości. Uchwała tej treści nie narusza więc powołanych w apelacji przepisów ustawy o własności lokali. Zgodna jest bowiem z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Pozostaje również w interesie właścicieli lokali, w tym garażu, jeżeli są oni jednocześnie właścicielami lokali mieszkalnych, czyli innych niż garaż. Jeśli więc przychody wspólnoty pochodzą z zaliczek na koszty utrzymania garażu, pobieranych na podstawie wcześniej podjętych uchwał od właścicieli garażu, czyli również z wyłączeniem osób, które udziałów w takim lokalu nie mają, nie sposób uznać, aby uzyskane z tego tytułu nadwyżki albo wartości pożytków netto, w tym z najmu części wspólnych oraz z odsetek bankowych i lokal, nie mogły zostać przeznaczone na fundusz remontowy nieruchomości wspólnej. Pozyskane w ten sposób środki, nawet na podstawie uchwał, które by mogły zostać przez właściwy sąd uchylone, lecz nie zostały zakwestionowane skutecznie na drodze odpowiedniego postępowania, stanowią mienie wspólnoty w postaci zasobów finansowych. Mogą więc zostać przez wspólnotę rozdysponowane również na fundusz remontowy. Podjęcie takiej uchwały nie narusza przepisów. Nie może tym bardziej zostać uznane za naruszenie zasad prawidłowego zarządu częścią wspólną nieruchomości albo za działanie sprzeczne z interesem właścicieli, zwłaszcza mających udziały nie tylko w garażu, lecz również będących właścicielami lokali z udziałem w części wspólnej nieruchomości. W zakresie uchwały nr (...) nie było więc również podstaw do uwzględnienia apelacji. Wzruszenie uchwał, na podstawie których właściciele garażu mogli zostać obciążeni zaliczkami na ten lokal użytkowy, czyli nadwyżki z których mogły zasilić fundusz remontowy części wspólnej nieruchomości, do której taki lokal nie należy, nie mogło jednak nastąpić przy orzekaniu o żądaniu dotyczących uchwały nr (...) r. Właściwe w tym zakresie mogły być inne środki, w tym powództwo oparte na art. 25 ustawy o własności lokali, którym w przyszłości mogą być zaskarżone niepodjęte jeszcze uchwały, ewentualnie odmawiające zmiany uchwał, które zostały podjęte wcześniej i nie zostały przez uprawnionych skutecznie zaskarżone, gdyby takie uchwały zostały podjęte na niekorzyść właścicieli mających też udziały w lokalu garażowym, czyli na korzyść członków wspólnoty niemających udziałów w tym lokalu. Z podanych przyczyn apelacja powodów podlegała oddaleniu w całości.

Oddalenie apelacji powodów uzasadniało obciążenie skarżących kosztami postępowania apelacyjnego, stosownie do art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za radców prawnych, na które złożyła się podstawowa stawka za udział zawodowego pełnomocnika w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym po stronie biernej, właściwa dla rodzaju sprawy i stawki określonej w odpowiednio stosowanym § 8 pkt 1 tego rozporządzenia. Na podstawie tych przepisów Sąd Apelacyjny zasądził więc od powodów na rzecz pozwanej wspólnoty kwotę 270 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji apelacyjnej, podzieloną na dwie kwoty po 135 zł w stosunku do każdej z obu osób, które działały w tej sprawie po stronie czynnej, osobiście albo przez powoda będącego jednocześnie pełnomocnikiem małżonki.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Alicja Fronczyk Robert Obrębski Eliza Nowicka-Skowrońska