

Sygn. akt I ACa 1423/22

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Kamil Grzesik

Sędziowie: SSA Anna Kowacz-Braun

SSA Jerzy Bess

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2023 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości spółki (...) Spółka z o.o. w upadłości likwidacyjnej

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Z.

o ustalenie nieistnienia ewentualnie uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda Syndyka Masy Upadłości spółki (...) Spółka z o.o. w upadłości likwidacyjnej

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 12 lipca 2022 r. sygn. akt I C 570/20

1. oddala apelację;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 540 zł (pięćset czterdzieści) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 1423/22

## UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 10 lipca 2023 r.

Wyrokiem z dnia 12 lipca 2022 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu oddalił powództwo główne o ustalenie nieistnienia uchwał, Syndyka Masy Upadłości spółki (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Z., a ponadto powództwo ewentualne o ich uchylenie. W pkt. III zasądził od Syndyka Masy Upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. w (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. kwotę 737,00 zł (siedemset trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok dotyczył powództwa ostatecznie sprecyzowanego pismem z dnia 12 stycznia 2021r., którym syndyk masy upadłości spółki (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej domagał się: ustalenia nieistnienia: uchwały właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. (...) w Z. oznaczonej jako uchwała nr (...) w sprawie pokrycia zadłużenia spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej sprzed ogłoszenia upadłości z nadwyżki przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej za rok 2015, podjętej w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu właścicieli w dniu 24.03.2018 r., a

częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów zakończonego w dniu 1 maja 2020r., uchwały właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. (...) w Z., oznaczonej jako uchwała nr (...) w sprawie przeksięgowania nadwyżki z rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej za rok 2018 na fundusz remontowy, podjętej w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu właścicieli w dniu 30 marca 2019 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów zakończonego w dniu 28 kwietnia 2020 r. W przypadku braku podstaw do ustalenia nieistnienia ww. uchwał, wniósł o ich uchylenie - zgodnie z pierwotnym żądaniem pozwu. Podał, że w pierwszej kolejności wnosi o ustalenie nieistnienia ww. uchwał - jako roszczenie najdalej idące. Jako żądania ewentualne wskazywane jest natomiast żądanie uchylenia uchwał (w trybie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

Pozwana wspólnota wniosła o oddalenie zmienionego powództwa jako niezasadnego i zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Zaskarżony wyrok zapadł na podstawie następujących ustaleń sądu pierwszej instancji:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w Z. obejmuje kilkadziesiąt lokali mieszkalnych oraz rekreacyjnych w budynku stanowiącym luksusowy apartamentowiec. (...) sp. z o.o. w Z. (wcześniej (...) sp. z .o. ) była inwestorem, który wybudował budynek przy ul. (...) w Z., a następnie właścicielem wszystkich lokali w pozwanej Wspólnocie.

Lokale (kompletnie wyposażone i wynajmowane) stopniowo (...) sp. z o.o. w Z. sprzedawała osobom fizycznym. Od 2012 roku proces sprzedaży lokali w pozwanej Wspólnocie kontynuował syndyk masy upadłości spółki (...) sp. z o.o. Na datę 28.06.2022 roku (...) sp. z o.o. w Z. w upadłości likwidacyjnej nie posiadała już żadnego z lokali w pozwanej Wspólnocie. Na datę złożenia pozwu tj. 15.06.2020 była natomiast właścicielem jednego lokalu niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość ozn. nr (...).

W dniu 30 marca 2010r. (...) sp. z o.o. w Z. reprezentowana przez prezesa zarządu S. M. zawarła z zarządcą nieruchomości (...) sp. z o.o. reprezentowaną przez A. M. (żonę S. M.) umowę o zarządzanie nieruchomością. W dniu 1 sierpnia 2010r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) reprezentowana przez zarządcę nieruchomości (...) sp. z o.o. w Z. działająca przez umocowanego pełnomocnika A. M. zawarła trzy umowy o świadczenie usług na terenie obiektu przy ul. (...) w Z.: o świadczenie usług dozoru, o świadczenie usług sprzątnięcia budynku rekreacyjnego, o świadczenie usług sprzątnięcia i porządkowania budynku mieszkalnego wraz z otoczeniem.

(...) sp. z o.o. (wcześniej (...) sp. z .o. ) jako właściciel była zobowiązana do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości (zaliczek na koszty eksploatacji, na fundusz bieżący, remontowy).

Spółka (...) i niektórzy pozostali współwłaściciele nabywający sukcesywnie lokale nie regulowali zobowiązań do wspólnoty mieszkaniowej, w tym zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i zaliczek na media doprowadzając do powstania zadłużenia wobec wspólnoty.

Zarządcą nieruchomości (...) sp. z o.o. nie podejmowała poza wezwaniami o zapłatę żadnych bardziej radykalnych kroków, w tym skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w zakresie zabezpieczenia wierzytelności wobec spółki, doprowadzając Wspólnotę do utraty płynności finansowej.

Na dzień 25 stycznia 2013r. stan zadłużenia wszystkich właścicieli wynosił 1.726.339,95zł., a samej spółki (...) sp. z o.o. przekraczał 1 mln zł. - do dnia ogłoszenia upadłości tj. 27 kwietnia 2012r. wynosił 1.235.680,04zł.

Na zebraniu Wspólnoty w dniu 25 maja 2012r. przegłosowano uchwałę odwołującą dotychczasowy zarząd sprawowany przez (...) sp. z o.o. oraz dokonano wyboru nowego zarządu wraz z udzieleniem pełnomocnictwa nowemu zarządowi do zawarcia umowy z wybraną formą świadcząca usługi w zakresie administrowania nieruchomością. W wykonaniu podjętych uchwał, w dniu 14 sierpnia 2012r. Wspólnota zawarła z I. s.c J. S. i A. P. w Z. umowę o administrowanie przedmiotową nieruchomością. Zawarto też umowy o świadczenie usług sprzątnięcia nieruchomości i jej ochrony z zewnętrznymi firmami.

Poprzedni zarządca (...) sp. z o.o. wystąpił przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Z. o zapłatę kwot: 118.105,88zł. wraz z ustawowymi odsetkami oraz 200.200,06zł. wraz z odsetkami tytułem wynagrodzenia za wykonywanie umowy o zarządzanie nieruchomością przy ul. (...) oraz umów o świadczenie usług dozoru, sprzątnięcia budynku. Sprawy toczyły się do sygn. akt(...). Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w K. z dnia 10 lipca 2014r. zmieniającego wyrok Sądu Okręgowego w N. z dnia 20 lutego 2014r. zasądzono od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) sp. z o.o. w Z. na rzecz (...) sp. z o.o. kwotę 55.800zł. wraz z odsetkami. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w K.z dnia 10 lipca 2015r. sygn. akt (...)zmieniającego wyrok Sądu Okręgowego w N. z dnia 30 grudnia 2014r. zasądzono od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) sp. z o.o. w Z. na rzecz (...) Park sp. z o.o. kwotę 44.800zł. wraz z odsetkami. Sąd Apelacyjny w Krakowie uznał, że umowa o zarząd była ważna, jednak wykonywana częściowo, natomiast trzy umowy o dozór, sprzątnięcia budynków jako zawarte z samym sobą była nieważne.

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2012 r., sygn. akt (...) Sąd Rejonowy w N. Wydział V Gospodarczy ogłosił upadłość (...) sp. z o.o. z możliwością zawarcia układu. Spółka znajdowała się w głębokiej zapaści finansowej.

W dniu 25 lipca 2012r. zarządca nieruchomości dokonał zgłoszenia swych wierzytelności w postępowaniu upadłościowym na kwotę 1.235.680,04zł. Zgłoszenie zostało zarejestrowane pod sygn. akt (...) Zgłoszona wierzytelność została uznana w dwóch kategoriach: IV wierzytelność w kwocie 1.086.832,60zł ( należność główna z tytułu zaległości na rzecz wspólnoty ) i V w kwocie 148.847,44zł. ( odsetki od należności głównej naliczone do dnia ogłoszenia upadłości ).

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2013r. Sąd Rejonowy wN. zatwierdził listę wierzytelności (...) sp. z o.o. w Z. w upadłości likwidacyjnej.

Postanowieniem tegoż Sądu z dnia 6 maja 2013 r., sygn. akt (...) zmieniono postanowienie o ogłoszeniu upadłości (...) sp. z o.o. w Z. z możliwością zawarcia układu na postanowienie o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika i powołano (...) sp. z o.o. na syndyka w tym postępowaniu .

Wniosek o zmianę trybu postępowania na upadłość likwidacyjną i fakt, że spółka (...) nie posiadała żadnych środków finansowych i nie będzie w stanie regulować zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i media, które miesięcznie wynosiły kwotę ponad kilkudziesięciu tys. zł. tj. brak wpływu ponad 50% łącznych opłat na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i media był równoznaczny z utratą płynności finansowej Wspólnoty i brakiem środków na regulowanie bieżących zobowiązań wobec usługodawców ( sprzątnięcie, ochrona, wywóz śmieci itp.), a przede wszystkim zobowiązań wobec dostawców mediów (ogrzewanie, woda, prąd itp.). W 2012r. zaległości wspólnoty wobec (...) wynosiły ok. 114 tys. zł, wobec (...) (prąd) ok. 8 tys. zł, a wobec (...) (woda) ok. 7 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2012 roku łączne zaległości Wspólnoty w stosunku do dostawców mediów i usługodawców wynosiły 981.461,87zł, z czego dostawcy mediów deklarowali ich natychmiastowe odłączenie na wypadek nieuiszczenia należności. Dnia 28 grudnia 2012 r. Geotermia Podhalańska wysłała pismo z informacją o planowanym odcięciu dostawy ciepła i ciepłej wody użytkowej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Firma (...) wystosowała kolejne wezwanie do zapłaty i również zagroziła odcięciem dostawy prądu. Podobna sytuacja miała miejsce z firmą (...) - dostawcą wody.

Możliwość wyegzekwowania od większościowego członka Wspólnoty tj. (...) sp. z o.o. zaległości względem Wspólnoty było utrudnione. Zadłużenie wzrastało wobec braku opłacania bieżących zaliczek na koszty działalności Wspólnoty oraz media w związku z pozostawaniem przez spółkę (...) większościowym członkiem Wspólnoty. (...) odmówiła regulowania zaliczek wobec pozostawiania w upadłości likwidacyjnej z posiadanych środków tłumacząc to faworyzowaniem jednego z wierzycieli. W postępowaniu likwidacyjnym występował uprzywilejowany wierzyciel – Bank (...) posiadający zabezpieczenie hipoteczne, co dodatkowo utrudniało możliwość egzekwowania należności przysługujących Wspólnocie. Jego wierzytelność przekraczała 30 mln. zł.

Postępowanie upadłościowe przedłużało się i było przedmiotem skargi Wspólnoty Mieszkaniowej na przewlekłość postępowania oraz na działania ( zaniechania ) zarządcy przymusowego, a obecnego syndyka masy upadłości wobec poważnych trudności wspólnoty z utrzymaniem nieruchomości i niewpłacaniem od grudnia 2012r. zaliczek na media

przez upadłą spółkę, w stosunku do której regulowanie zobowiązań zostało przesunięte do czasu rozpoczęcia likwidacji majątku w postaci sprzedaży lokali mieszkalnych. Użytkownicy 15 lokali upadłej pokrywali koszty użytkowania lokali, jednak wpłacali stosowne kwoty upadłej spółce, która nie przekazywała ich wspólnocie.

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2013r. Sąd Okręgowy w K.Wydział XII Gospodarczy – Odwoławczy stwierdził przewlekłość postępowania w sprawie upadłościowej pod sygn. akt (...)

W związku z problemami finansowymi Wspólnoty i brakiem dostatecznych środków na pokrycie zadłużenia u dostawców mediów oraz realnym odcięciem mediów, brakiem szans na odzyskanie zaległości sprzed daty ogłoszenia upadłości spółki (...) i brakiem tych środków, nowy zarząd zwołał zebranie. Podczas zebrania właściciele lokali w dniu 28 grudnia 2012r. ustalono, że koniecznym jest podjęcie uchwały o zwiększeniu zaliczek dla wszystkich właścicieli lokali, tak aby pokrywały one koszty funkcjonowania budynku, w tym pokrywały brakujące wpłaty od właściciela drugiej połowy metraża budynku należącego do spółki (...). Na zebraniu tym podjęto uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz media, zgodnie z którą miesięczna zaliczka na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej została dwukrotnie zwiększona i ustalona na poziomie 14,90 zł. /m<sup>2</sup> lokalu z przynależnościami, na media w wysokości 9,50 zł. /m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Podjęto także uchwałę nr (...) w sprawie odcięcia dostawy mediów do lokali, których właściciele zalegają z regulowaniem należności oraz uchwałę nr (...) w sprawie przeksięgowania zysku wygenerowanego na kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w latach 2010 – 2012 na fundusz remontowy.

Uchwały nr (...) oraz (...) zostały zaskarżone przez syndyka spółki (...) sp. z o.o. Sprawa toczyła się do sygn. akt (...). Postanowieniem z dnia 11 marca 2013r. tut. Sąd w drodze zabezpieczenia wstrzymał ich wykonanie. Postanowieniem Sądu Apelacyjnego w K.z dnia 28 maja 201r. zmieniono zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek o zabezpieczenie oddalono. W uzasadnieniu postanowienia Sąd Apelacyjny w Krakowie przyjął, że katastrofalna sytuacja finansowa Wspólnoty jest wynikiem przede wszystkim niewywiązywania się przez spółkę (...) jako właściciela wielu lokali ze swoich obowiązków finansowych w zakresie pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości, a celem podjętych uchwał jest niedopuszczenie do pogłębiania się stanu zadłużenia wspólnoty, co nie może prowadzić do uznania, że podjęte uchwały naruszają zasady prawidłowego gospodarowania i zarządzania nieruchomością wspólną, czy też naruszają interes skarżącego. Wobec cofnięcia pozwu postępowanie w sprawie umorzono.

Także uchwała nr (...) została zaskarżona m. in. przez syndyka. Sprawa toczyła się do sygn. akt (...). Wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 13 lutego 2014r. uchylono zaskarżoną uchwałę nr (...) w sprawie odcięcia mediów do lokali, w których właściciele zalegają z regulowaniem należności, w części dotyczącej odcięcia dostawy energii cieplnej. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny w Krakowie wskazał, że członkowie wspólnoty podejmując uchwałę nr (...) o zwiększeniu wpływów z tytułu zaliczek co związane było z niedoborem środków na utrzymanie nieruchomości wspólnej działali zgodnie z prawem, uchwała miała na celu ochronę nieruchomości wspólnej przed zniszczeniem i degradacją w wyniku odcięcia mediów i pozbawieniem niezbędnych usług, a zła sytuacja była spowodowana wstrzymaniem uiszczania zaliczek przez większościowego współwłaściciela. Celem uchwały było utrzymanie płynności finansowej wspólnoty, a zarząd wspólnoty podejmował liczne działania mające na celu wyegzekwowanie środków należnych wspólnocie od spółki (...) i innych współwłaścicieli. Wskazał także, że budynek wspólnoty nie jest przeznaczony do stałego zamieszkiwania, ale jest luksusowym apartamentowcem wyposażonym w SPA, a lokale służą zaspokajaniu potrzeb związanych z wypoczynkiem właścicieli lub osób wynajmujących.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) corocznie kontynuowała przyjęty tryb postępowania tj. uchwalala zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczki na media w wysokości wyższej niż wynikająca z przyjmowanych planów finansowych na dany rok, a konkretnie w wysokości planowanych kosztów na 1 mkw bez uwzględnienia metrażu (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej. W kolejnych latach różnice między zaliczkami jakie powinny być ustalone, a zaliczkami uchwalanymi zmniejszały się, co wynikało z sukcesywnej sprzedaży lokali przez syndyka. Za okres luty 2014 – marzec 2015 zaliczka została ustalona na poziomie 12,80 zł. /m<sup>2</sup> lokalu z przynależnościami, na media w wysokości 6,55zł. powierzchni lokalu, na fundusz remontowy w wysokości 1,69 za m, kw powierzchni lokalu na podstawie uchwały nr(...), za kwiecień 2015 – styczeń 2016 w wysokości 11 zł. /m<sup>2</sup> lokalu z przynależnościami na podstawie

uchwały nr (...), za luty 2016 – marzec 2017 w wysokości 9,50zł. zł. /m2 lokalu z przynależnościami na podstawie uchwały nr (...)za kwiecień 2017 – luty 2018 w wysokości 8,29 zł. /m2 lokalu z przynależnościami na podstawie uchwały nr(...), od marca 2018 do nadal w wysokości 8,54 zł. /m2 lokalu z przynależnościami. Od 2018 roku wysokość zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej ustalana była w wysokości planowanych kosztów na dany rok na 1 mkw, określonych w planie finansowo-gospodarczym (bez pomniejszania o metraż (...)). Na 2019r. uchwała nie została przyjęta.

Na zebraniu właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul (...) w Z. w dniu 25 stycznia 2014r. ustalono, że dopóki wspólnota nie uzyska takiej nadwyżki na koncie, która umożliwi wykonanie i zaksięgowanie rozliczeń na kartotekach właścicieli tj. realnie możliwy będzie zwrot nadpłat bez zagrożenia dla płynności finansowej dla Wspólnoty, zarówno koszty utrzymania nieruchomości wspólnej jak i media nie mogą być rozliczane.

Na zebraniu właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul (...) w Z. w dniu 7 marca 2015r. zarządca nieruchomości J. S. (2) poinformowała, że nadal nie ma możliwości wykonania i wprowadzenia w życie rozliczeń kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i mediów ponieważ Syndyk nadal nie płaci bieżących opłat oraz nie spłaca zadłużenia. Właściciele obecni na zebraniu przypomnieli, że w ubiegłym roku była mowa na ten temat i wszyscy zdecydowali, że ewentualne rozliczenia będą możliwe dopiero po sprzedaży przez syndyka lokali oraz po spłacie zadłużenia za poprzednie lata. Wszyscy obecni potwierdzili, że wyrażają zgodę na takie rozwiązanie.

W 2017 r. uznano, że wolne środki na rachunku Wspólnoty zostaną przeznaczone na rozliczenie lat ubiegłych, począwszy od roku 2012 do wysokości nadwyżki - w ten sposób rozliczono rok 2013 i 2014. Wszelkie te ustalenia nie miały jednak charakteru uchwał, stąd syndyk nie mógł ich zaskarżyć.

Nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości wspólnej i mediów za 2014r. wynosiła 1.922.340,40zł, za 2015r. wynosiła 853.203,73zł. za 2016r. 347.693,74zł.

Na zebraniu właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul (...) w Z. w dniu 24 marca 2018r. podjęto uchwałę właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. (...) w Z. oznaczonej jako uchwała nr (...) w sprawie pokrycia zadłużenia spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej sprzed ogłoszenia upadłości do dnia ogłoszenia upadłości tj. 27 kwietnia 2012r.( 1.235.680,04zł. ) w wysokości 632.080,05zł. z nadwyżki przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej za rok 2015, w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu właścicieli w dniu 24.03.2018 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów zakończonego w dniu 1 maja 2020 r.

Na zebraniu właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul (...) w Z. w dniu 30 marca 2019r. podjęto uchwałę właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości przy ul. (...) w Z. oznaczonej jako uchwała nr (...) w sprawie przeksięgowania nadwyżki z rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej za rok 2018 na fundusz remontowy, w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu właścicieli w dniu 30 marca 2019 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów zakończonego w dniu 28 kwietnia 2020 r.

Inicjatorem podjęcia w/w uchwał (...) i (...) była zarządca nieruchomości J. S. (2) w porozumieniu z zarządem i księgowością, z uwagi na fakt, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) nie mogła liczyć na odzyskanie zaległości spółki (...) do dnia ogłoszenia upadłości tj. 27 kwietnia 2012r. w kwocie 1.235.680,04zł. Było oczywiste, że kwota ta nie zostanie otrzymana i zawsze „będzie jej brakowało w kasie”. Zasadą we wspólnotach jest, że kwoty niemożliwe do wyegzekwowania przeksięgowuje się w koszty Wspólnoty i tak naprawdę wszyscy członkowie wspólnoty muszą te zaległości pokryć, mimo, że zostały wygenerowane przez innych właścicieli. Aby członkowie wspólnoty nie musieli dokonywać wpłat zaległości zdecydowano o przeksięgowaniu nadwyżki, która została wygenerowana w 2015r. Czyli faktycznie wszyscy właściciele pokryli dług wygenerowany przez jednego właściciela tj. spółkę (...). Powstała nadwyżka wobec wpłat dokonanych tylko przez część właścicieli lokali jest nadwyżką wirtualną i faktycznie nie byłoby z czego dokonać rozliczenia.

Właściciele nieruchomości zdecydowali także aby nadwyżkę z kolejnego roku prześięgować na fundusz remontowy celem wykonania niezbędnych, koniecznych remontów na terenie nieruchomości.

Właściciele lokali przedmiotowej nieruchomości nie zamieszkują na stałe w Z., często mieszkają za granicą. Lokale służą do ich wypoczynku lub do wynajmu. Nie zawsze są aktywni w sprawach wspólnoty. Powyższe powoduje, że czas procedowania uchwał znacznie się przedłuża – do kilku a nawet kilkunastu miesięcy. Bez monitów z prośbą o odesłanie kart nie byłoby możliwe podjęcie żadnej uchwały.

(...) sp. z o.o. nie pokrywał zwiększonych dwukrotnie kosztów zaliczek na nieruchomość wspólną i koszty mediów a uiszczal je według stawki podstawowej wynikającej z planu finansowego i to tylko wtedy gdy był to w stanie robić po sprzedaży lokali.

Stan zaległości spółki (...) do września 2015r. wynosił 3.269.493,17zł.

Pismem z dnia 2 listopada 2016r. (...) w upadłości likwidacyjnej zwróciła się do zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. o zarachowanie kwot 17.812,31zł. i 21.931,62zł. na poczet zaległości z tytułu opłaty eksploatacyjnej i na fundusz remontowy dotyczący lokali (...).

Pismem z dnia 24 kwietnia 2017r. (...) w upadłości likwidacyjnej zwróciła się do zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. o zarachowanie kwoty 19.025,71zł. na poczet zaległości z tytułu opłaty eksploatacyjnej i na fundusz remontowy dotyczący lokalu (...).

Wpłaty Syndyka do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. – spłata zobowiązań masy upadłości - po sprzedaży lokali z tytułu opłaty eksploatacyjnej i na fundusz remontowy na dzień 20 marca 2019r. wyniosły 1.313.418,96zł.

Aktualne zadłużenie księgowe (...) wobec Wspólnoty Mieszkaniowej po ogłoszeniu upadłości wynosi 712.000zł. Według syndyka jest to zadłużenie fikcyjne wynikające z obciążenia podwójnymi zaliczkami. Kwestią sporną, nierozwiązaną jest kwestia wysokości zadłużenia wobec wspólnoty.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy w Nowym Sączu stwierdził brak sprzeczności zaskarżonych uchwał z obowiązującymi przepisami tj. art. 23 ust 1 w zw z art. 27 i 24 uwl. Zdaniem Sądu podjęte uchwały nie stoją w sprzeczności z powołanymi wyżej przepisami prawa. Przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu przez wszystkich właścicieli lokali, nie przewidują także określonego quorum, w związku z czym w świetle przepisu art. 23 ust. 2 u.w.l. decydujące znaczenie ma wyłącznie fakt, czy za podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej a nie tylko większość głosujących, a zatem czy opowiedzieli się za nią właściciele reprezentujący większość udziałów. Uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada więc z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości. Około dwuletni okres zbierania głosów w pod uchwałą nr (...) i roczny termin zbierania głosów w przypadku uchwały nr (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów wynikał z charakterystyki pozwanej wspólnoty, tego że jej członkowie w znakomitej większości nie mieszkają w Z., zakupili tylko tam apartamenty. Zarządca Wspólnoty miał zatem problem techniczny by przeprowadzić głosowania w krótszym terminie. W/w przepis nie nakłada natomiast ram czasowych głosowania nad konkretnymi uchwałami. Te wywody powoda w świetle przytoczonych orzeczeń Sąd uznał za bezpodstawne. Ponadto sporne uchwały nie stanowią obejścia zasad określonych w przepisach prawa upadłościowego tj. kolejności zaspakajania wierzycieli w postępowaniu upadłościowym, jak podawał powód. Nie są sprzeczne z art. 93, 96 i 342 prawa upadłościowego.

Sporna uchwała (...) dotyczy tylko i wyłącznie pozwanej Wspólnoty i zaległości z tytułu zaliczek jakie posiada powód. Uchwała ta nie jest żadnym potrącaniem wierzytelności między stronami. Stanowi w istocie tylko i wyłącznie operację księgową w pozwanej, wynikającą z posiadania matematycznej nadwyżki na koncie zaliczek uiszczanych przez właścicieli lokali członków wspólnoty za wyjątkiem powoda, który jak wynika ze szczegółowych zeznań świadka J. S. (2) zaliczek

tych nie pokrywał. Uciszała te zaliczki w podwójnej stawce pozostali członkowie, by zachować płynność finansową wspólnoty.

Także uchwała (...) nie pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa upadłościowego bo dotyczy przeksięgowania nadwyżki z rozliczenia kosztów z nieruchomości wspólnej za 2018 rok na fundusz remontowy.

Oddalając żądanie ewentualne sąd stwierdził, że przedmiotowe uchwały nie naruszają interesu powoda, ani prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną zważywszy na to w jak trudnej sytuacji powód od 2012 roku postawił członków pozwanej, przestając regulować swoje zobowiązania wobec wspólnoty w pełnej wysokości, a przed 2012 wytworzył dług przekraczający 1 mln zł. Poza tym Sąd miał na uwadze, że interes powoda nie może być tutaj traktowany priorytetowo przed interesami pozostałych członków wspólnoty. To oni a nie powód przez wiele lat od 2012 roku podjęli trud finansowy aby pozwana mogła normalnie funkcjonować. Interes powoda powstaje w sprzeczności z ogólnym interesem pozwanej wspólnoty.

W ocenie Sądu inicjatywa sądowa powoda pozostaje też sprzeczna z art. 5 k.c. jak słusznie podniosła pozwana. Pozwana wspólnota od 2012 roku podjęła działania zmierzające do ratowania swojej sytuacji finansowej, wywołanej problemami finansowymi powoda, w tym wygenerowaniem przez niego długu wobec pozwanej na kwotę ponad 1,2 mln zł, którą zgłoszono do postępowania likwidacyjnego, a która wobec tego, że z pierwszeństwa zaspokojenia korzysta wierzyciel hipoteczny, została spłacona tylko w niewielkiej części.

Powyższe orzeczenie zaskarżył w całości powód wnosząc o jego zmianę (i stwierdzenie nieistnienia spornych uchwał (...) i (...) względnie o ich uchylenie) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania wg norm przepisanych za obydwie instancje.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na ustaleniu, że:

- powód nie przyczynił się do powstania nadwyżek, których dotyczą zaskarżone uchwały, podczas gdy nadwyżki te są różnicą pomiędzy wysokością podwójnych (zawyżonych) zaliczek naliczanych właścicielom wszystkich lokali (w tym lokali (...) sp. z o.o.) a faktycznymi kosztami utrzymania w danym roku wszystkich lokali, a zatem nadwyżka każdorazowo „wypracowana” była również przez powoda;

- powód postulował o zwrot wypracowanej nadwyżki właścicielom lokali stosownie do ich udziałów, nie wyłączając jego samego, podczas gdy powód zwracał się do Wspólnoty jedynie o rozliczenie zawyżanych (nawet podwójnie) zaliczek do faktycznych kosztów otrzymania nieruchomości wspólnej, (a przynajmniej do wysokości prawidłowych, „normalnych” zaliczek (ustalanych w corocznych Planach finansowych), co umożliwiłoby ustalenie istnienia bądź nieistnienia oraz wysokość faktycznego zadłużenia powoda ;z poszczególnych lokali) wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, a jednocześnie po stronie Wspólnoty nie rodziłoby obowiązku zwrotu nadwyżek (...) sp. z o.o. gdyż spółka ta nie uiszczala zaliczek w podwójnej wysokości.

2. związane z pkt 1 naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów (w tym przyznania wiarygodności całości zeznań św. J. S. (2)) i ustalenie stanu faktycznego, który z przeprowadzonych dowodów nie wynika, a jest z nimi wręcz sprzeczny; św. S. zeznała że powodowa spółka chciała zwrotu pieniędzy (z rozliczenia zaliczek) oraz, że taki zwrot otrzymałaby podczas gdy skoro (...) sp. z o.o. nie płaciła podwójnych zaliczek co jest bezsporne, nie otrzymałaby zwrotu żadnych środków, a żądanie upadłej p rozliczenie zawyżonych zaliczek miało na celu przede wszystkim ustalenie faktycznego realnego ewentualnego zadłużenia powodowej spółki wobec pozwanej Wspólnoty

3. naruszenie prawa materialnego, a to:

a) art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali (u.w.l.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie odmowę stwierdzenia nieistnienia spornych uchwał, pomimo tego że proces ich podejmowania był całkowicie wypaczony, a to poprzez głosowanie, które trwało od 13 miesięcy (dla uchwały nr (...)) do prawie 26 miesięcy (dla uchwały nr (...)), podczas gdy tak długi okres głosowania jest istotnym uchybieniem w przyjętym systemie głosowania, a w konsekwencji stwierdzić należy, że sporne uchwały nie zostały podjęte;

b) art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 23 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że zaskarżone uchwały nie są sprzeczne z przepisami ustawy o własności lokali, nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesu powoda, jako właściciela lokali, podczas gdy zaskarżone uchwały są sprzeczne z przepisami ustawy o własności lokali, prawa upadłościowego, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powoda - właściciela lokalu, i jako takie powinny być uchylone;

c) art. 23 ust. 1 w zw. z art. 27 i art. 24 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami do skutku, co trwało od ponad roku do przeszło 2 lat, podczas gdy głosowanie nad uchwałą powinno odbywać się w rozsądnym czasie, (a najlepiej w wyznaczonych ramach czasowych nie jest to jednak warunek konieczny), w innym bowiem przypadku jest to naruszenie przepisów o głosowaniu, a dodatkowo wprowadza się i utrzymuje stan niepewności co do tego czy dana uchwała została podjęta i czy w zw. z tym weszły w życie skutki z niej wynikające;

d) art. 93, art. 96, art. 342 ustawy Prawo upadłościowe poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że sporna uchwała nr (...) nie jest potrąceniem a jedynie zapisem księgowym, że nie stanowi ona obejścia zasad określonych w przepisach prawa upadłościowego tj. kolejności zaspokajania wierzycieli w postępowaniu upadłościowym i nie wprowadza stanu niepewności co do obecnego zadłużenia upadłej wobec pozwanej Wspólnoty i nie utrudnia w żaden sposób prowadzenia postępowania upadłościowego, podczas gdy pokrycie (choćby tylko matematyczne) zadłużenia upadłej spółki wierzytelnością „wypracowaną” również przez tę spółkę należy w ocenie powoda uznać za niedopuszczalne potrącenie wierzytelności, nadto pokrycie zadłużenia sprzed ogłoszenia upadłości, wpisanego na listę wierzytelności stanowi naruszenie reżimu prawa upadłościowego i kolejności zaspokajania roszczeń, a dodatkowo sporne uchwały wprowadzają stan niepewności bowiem utrudniają ustalenie faktycznego stanu zadłużenia upadłej spółki względem pozwanej Wspólnoty.

e) art. 5 kc przez jego błędne zastosowanie i uznanie, że żądanie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, podczas gdy sprzeczność taka nie ma miejsca.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

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

Apelacja okazała się bezzasadna.

Na wstępie rozważań w niniejszej sprawie stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy.

Pozwany odnosząc w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1, winien wykazać, jakich dowodów sąd nie ocenił lub ocenił wadliwie, jakie fakty pominął i jaki wpływ pominięcia faktów czy dowodów miało na treść orzeczenia (por. wyrok SN z 5 września 2002 r., II CKN 916/00). Podkreślić przy tym należy, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Zarzuty procesowe sprowadzają się w niniejszej sprawie do przedstawienia alternatywnego stanu faktycznego bez podania jakichkolwiek argumentów na to pozwalających. W szczególności apelujący zarzuca, że wbrew ustaleniom sądu przyczynił się do wypracowania nadwyżek, jednak nie przedstawia na tą okoliczność żadnych dowodów. Z zeznań samego syndyka (k-305v) wynika



natomiast, że upadły przez cały okres obowiązywania zaliczek, opłacał je w jednokrotnej wysokości. Dodatkowo już w tym miejscu podkreślić należy, że Syndyk nie zaskarżył skutecznie uchwał, które ustalały wysokość tych zaliczek. Brak opłacania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną zwiększał zadłużenie upadłego, co jednak nie świadczy o tym żeby miał się on na chwilę obecną przyczynić do powstania nadwyżek. Na okoliczność tę powód wskazuje również w samym zarzucie, argumentując, że jego intencją jest ustalenie istnienia bądź nieistnienia oraz wysokości faktycznego zadłużenia spółki (...). W żadnym jednak miejscu powód nie wskazuje na ewentualne konsekwencje wadliwości ustaleń, dla zapadłego rozstrzygnięcia. Analogicznie stwierdzić należy w stosunku do drugiego z zarzutów powoda, ma odnoszącego się do zeznań świadka J. S. (2). Wadliwość sformułowania tego zarzutu polega również na tym, że powód nie wskazuje, które konkretnie ustalenie sądu jest wadliwe. Niezależnie jednak od powyższego kwestia czy pozwana chciała zwrotu zaliczek i czy zwrot taki by otrzymała skoro podwyższonych zaliczek nie uciszała, nie miał istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Reasumując zatem; powód nie wykazał żeby sąd naruszył zasady oceny materiału dowodowego określone art. 233 k.p.c. czy też aby jego ustalenia nie były kompletne. Dodatkowo powód nawet nie wskazał w jaki sposób twierdzone przez niego wadliwości miałyby się przełożyć na treść zapadłego rozstrzygnięcia.

Na gruncie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego nie znajdują też uzasadnienia zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Sąd podziela w całości argumentację uzasadnienia zaskarżonego wyroku odnoszącą się do problemu nieistnienia uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Powództwo o ustalenie reguluje przepis art. 189 KPC, który stanowi, że powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny jest przesłanką decydującą o możliwości skorzystania z tej formy powództwa i ma charakter materialnoprawny, co musi skutkować oddaleniem powództwa w przypadku stwierdzenia jego braku. Ciężar wykazania interesu prawnego w domaganiu się ustalenia, bądź nieistnienia stosunku prawnego spoczywa na powodzie. Podziela Sąd Apelacyjny zaprezentowane przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku rozumienie pojęcia interesu prawnego, a w szczególności podkreślenia wymaga, że interes prawny w wytoczeniu takiego powództwa istnieje, jeśli sam wyrok ustalający zapewni powodowi ochronę i zakończy spór. Podkreślenia jednak wymaga powszechnie przyjmowane stanowisko, że co do zasady jeśli strona może uzyskać ochronę w drodze innego powództwa (np. o świadczenie) interes prawny w domaganiu się ustalenia nie istnieje. Zatem powództwo o ustalenie musi stanowić jedyny środek ochrony praw powoda. Tak natomiast w niniejszej sprawie nie jest. Intencją powoda, jak sam to wielokrotnie podkreśla jest ustalenie czy istnieje jego zadłużenie wobec wspólnoty z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i mediów oraz ewentualnie w jakiej jest ono wysokości. Jednak wbrew tym intencją, powód nie wystąpił o ustalenie nieistnienia czy też wysokości zadłużenia ale żądał ustalenia nieistnienia uchwał wspólnoty, które bezpośrednio tego problemu nie dotyczą. Powód miał też możliwość zaskarżenia uchwał, które ustanawiały wysokość zaliczek i skutecznie tego nie uczynił. W tym miejscu nie sposób jest uciec od refleksji, że powód w ramach niniejszego postępowania próbuje zakwestionować wysokość zaliczek, czego nie uczynił zaskarżając uchwały je ustanawiające. Powództwo o ustalenie nie może służyć obejściu przepisów normujących termin do wystąpienia z powództwem określonym w art. 25 ustawy o własności lokali. Innymi słowy niedochowanie terminu przewidzianego w powołanym przepisie co do zasady nie może prowadzić do sytuacji, że członek wspólnoty mieszkaniowej niezadowolony z uchwały może ją kwestionować w drodze powództwa o ustalenie. Powyższe w ocenie sądu odwoławczego skutkuje brakiem interesu prawnego po stronie powoda, a złożone powództwo tym samym podlega oddaleniu już choćby z tej przyczyny.

Niezależnie jednak od powyższego Sąd Apelacyjny nie podziela argumentacji apelacji, która zmierza do wykazania, że przedmiotowe uchwały nie istnieją. Czynnością prawną nieistniejącą jest takie zdarzenie (taki stan faktyczny), któremu – ze względu na stopień wadliwości – nie można przypisać charakteru czynności prawnej. Czynność prawna nieistniejąca występuje wtedy, gdy podjęto wprawdzie działania w celu dokonania czynności prawnej, jednakże ze względu na brak jej materialnych składników akt prawny nie został uformowany. Jak prawidłowo ustalił to natomiast Sąd Okręgowy, za podjęciem przedmiotowych uchwał opowiedzieli się członkowie wspólnoty reprezentujący ponad 50

% udziałów. Tym samym nie sposób jest stwierdzić, że uchwały w ogóle nie istnieją. Ewentualna wadliwość procesu ich podejmowania może stanowić podstawę powództwa o ich uchylenie, pod warunkiem jednak, że miała wpływ na treść zaskarżonych uchwał. Niezależnie od powyższego podkreślić należy, że przepisy nie regulują czasu w jakim może dojść do podjęcia uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, a samą procedurę głosowania można przerwać po uzyskaniu głosów większości członków wspólnoty, reprezentujących ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Tak też stało się w przypadku uchwał (...) i (...). Sąd Apelacyjny podziela też argumentację sądu pierwszej instancji, że około dwuletni okres zbierania głosów w pod uchwałą nr (...) i roczny termin zbierania głosów w przypadku uchwały nr (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów wynikał z charakterystyki pozwanej wspólnoty, tego że jej członkowie w znakomitej większości nie mieszkają w Z., zakupili tylko tam apartamenty.

Na marginesie Sąd Apelacyjny zauważa – niezależnie od powyższego, że gdyby rozważać, czy uchwała jest nieistniejąca, czy też raczej nieważna z uwagi na sprzeczność z przepisami prawa, to brak byłoby podstaw do takiego stwierdzenia i w tym zakresie również należy podzielić pogląd zaprezentowany przez Sąd pierwszej instancji. Sporne uchwały nie stanowiły obejścia zasad określonych w przepisach prawa upadłościowego tj. kolejności zaspakajania wierzycieli w postępowaniu upadłościowym, jak podawał powód. Nie są zatem sprzeczne z art. 93, 96 i 342 prawa upadłościowego. Uchwała (...) dotyczy pozwanej Wspólnoty i zaległości z tytułu zaliczek jakie posiada powód. Uchwała ta nie potrąca wierzycielności między stronami. Stanowi w istocie operację księgową w pozwanej, wynikającą z posiadania matematycznej nadwyżki na koncie zaliczek uiszczanych przez właścicieli lokali członków wspólnoty.

Wbrew tezom powoda uchwała nr (...) nie wprowadza też stanu niepewności do obecnego zadłużenia upadłej wobec pozwanej Wspólnoty i nie utrudnia prowadzenia postępowania upadłościowego spółki.

Także uchwała (...) nie pozostaje w sprzeczności z i przepisami prawa upadłościowego bo dotyczy przeksięgowania nadwyżki z rozliczenia kosztów z nieruchomości wspólnej za 2018 rok na fundusz remontowy. Dodatkowo uchwała ta w istocie koryguje sytuację jaka, przez szereg lat, miała miejsce w pozwanej wspólnocie, a mianowicie przeznaczania całości składek na spłatę zadłużenia, a nie konieczne remonty. Także w przypadku tej uchwały nie sposób jest mówić o jej oczywistej sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa i tym samym nieważności na podstawie art. 58 k.c., która mogłaby być stwierdzona poza postępowaniem określonym art. 25 ustawy o własności lokali.

Mając na względzie powyższą argumentację, Sąd Okręgowy nie naruszył art. 23 ust. 1, 24 25 ust. 1 i 27 ustawy o własności oddalając powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał.

Przechodząc do analizy drugiego z żądań tj. uchylenia zaskarżonych uchwał, przede wszystkim zauważyć należy, że w dacie wydania zaskarżonego wyroku, powód nie był już członkiem pozwanej wspólnoty. Zaś z chwilą utraty przymiotu właściciela podmiot taki traci zasadniczo również legitymację czynną do wytoczenia powództwa, o jakim mowa w art. 25 ustawy o własności lokali (por. wyr. SA w Szczecinie z 14.11.2012 r., I ACa 506/12, Legalis). Osoba taka nie ma bowiem interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały wspólnoty; uchwała taka nie wywiera wpływu na jej prawa i obowiązki (por. wyr. SA w Łodzi z 27.6.2018 r., I ACa 1421/17, Legalis). Legitymacja procesowa jako materialnoprawna przesłanka powództwa powinna być badana przez sąd na każdym etapie postępowania, a właściciel, który utracił prawo własności lokalu w trakcie trwającego już postępowania o uchylenie uchwały, traci legitymację czynną, przez co powództwo powinno podlegać oddaleniu (por. wyr. SA w Warszawie z 9.1.2020 r., V ACa 470/19, Legalis). Zgodnie bowiem z art. 316 KPC, sąd wydając wyrok bierze pod uwagę stan rzeczy z chwili zamknięcia rozprawy, nie zaś wszczęcia postępowania. Choć celem postępowania uregulowanego w art. 25 ustawy o własności lokali jest wyeliminowanie z obrotu uchwał sprzecznych z prawem, to z powyższego nie wynika możliwość wdrożenia tego rodzaju postępowania przez podmiot nielegitymowany czynnie, a wykazywanie legitymacji nie może się odbywać poprzez wykazywanie wadliwości uchwały (por. wyr. SA w Gdańsku z 26.10.2012 r., I ACa 572/12, Legalis; wyr. SA w Warszawie z 9.1.2020 r., V ACa 470/19, Legalis). Z kolei zmiana właściciela w czasie otwartym do zaskarżenia uchwały uprawnia nabywcę prawa do jej zaskarżenia (por. wyr. SA w Warszawie z 25.1.2013 r., I ACa 493/12, Legalis). Wskazana powyżej argumentacja jest zatem wystarczająca do oddalenia powództwa, bowiem powód w trakcie trwania niniejszego postępowania, sprzedając lokal, utracił legitymację czynną do zaskarżenia uchwał wspólnoty.

Niezależnie od powyższego, gdyby przyjąć, że powód jako były właściciel lokalu zachowuje legitymację czynną w niniejszym postępowaniu z uwagi na fakt, że uchwały dotyczą jego praw jako byłego właściciela lokalu (SN z 28.7.1998 r., I CKN 794/97, OSNC 1999, Nr 3, poz. 51) to powództwo podlega oddaleniu jako bezzasadne. Uchwały pozostają bowiem w zgodzie z przepisami prawa i nie naruszają interesów współwłaścicieli. Podziela Sad w tym względzie argumentację Sądu Okręgowego.

Pierwsza z zaskarżonych uchwał, jak wskazywano powyżej, ma charakter księgowy i dotyczy pokrycia zadłużenia spółki (...) z przed ogłoszenia jej upadłości z nadwyżki przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej za rok 2018. Jest ona w istocie zgodna z przyjętą przez wspólnotę metodą zaspokojenia długów wygenerowanych przez upadłą. Uchwała ta nie narusza interesu wspólnoty czy też powoda jako jej byłego członka. Wspólnota mogła dokonać wskazanej operacji księgowej, która nie oddziałuje na powodą jako osobę trzecią i nie stanowi, wbrew jego twierdzeniom, zarzutu potrącenia.

Jeżeli chodzi zaś o drugą z uchwał tj. (...), która w istocie sprowadza się do przeznaczenia nadwyżki z rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej za 2018 r. na fundusz remontowy to również powód nie wykazał, żeby ta uchwała naruszała prawo czy też interes wspólnoty. W sprawie nie zgłoszono żadnych wniosków dowodowych, które obaliłyby tezę wynikającą pośrednio z samej uchwały, a mianowicie, że istnieją potrzeby w zakresie pokrycia kosztów remontu budynku wspólnoty. Pamiętać należy przy tym o tym, że wspólnota przez szereg lat zaniechała podejmowania działań w tym zakresie, co było konsekwencją jej znacznego zadłużenia. Powód nie wykazał zatem, że takie przeznaczenie środków wynikających z nadwyżki byłoby sprzeczne z interesem wspólnoty. Co zaś tyczy się samego interesu powoda, to stwierdzić należy, że uchwała dotyczy nadwyżki, do powstania, której się nie przyczynił. Uchwały, które przewidywały wysokość zaliczek, a które nie zostały przez niego skutecznie zaskarżone, podejmowane były w celu wygenerowania właśnie takiej nadwyżki, która w efekcie pokryła wcześniejsze zadłużenie, a następnie decyzją wspólnoty, przeznaczona została na pokrycie kosztów niezbędnych remontów. Co istotne, do zużycia przedmiotowej nieruchomości doszło w okresie kiedy to powód był jej współwłaścicielem, a ponadto ciężar dowodu spoczywał na powodzie jako kwestionującym zasadność tej uchwały.

Dodatkowo podkreślić należy, że w świetle art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali, zarząd jest obowiązany prowadzić określoną przez wspólnotę mieszkaniową ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na pokrycie tych kosztów. Zaliczki na koszty zarządu podlegają rozliczeniu po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania z działalności zarządu. Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione w danym roku koszty zarządu, właściciele powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08, przyjął, że właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o rozliczeniu nadwyżki przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na koszty zarządu, przez zwrot właścicielom lokali lub w inny sposób. Podkreślił przy tym, że po upływie roku kalendarzowego, na który zaliczki zostały uchwalone i po ustaleniu na podstawie sprawozdania finansowego rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w tym roku, wierzytelność obejmująca niezapłacone zaliczki nie wygasa ani nie przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu.

Nie ulega wątpliwości, że właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mogą na podstawie uchwały utworzyć fundusz remontowy i określić zasady jego gromadzenia oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty, a właściciele lokali, podejmując uchwałę o utworzeniu funduszu remontowego, wyrażają zgodę na zaliczenie wpłat dokonywanych na poczet tego funduszu do majątku wspólnoty. Powracając do kwestii dopuszczalności przeznaczenia przez wspólnotę mieszkaniową nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu na poczet funduszu remontowego, nie można przyjmować, że wspomniane nadwyżki należą w dalszym ciągu do majątków właścicieli lokali, a nie do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Jednym ze sposobów rozliczenia może być przeznaczenie nadwyżki na zasilenie funduszu remontowego. Podjęcie uchwały o rozliczeniu nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu przez zaliczenie jej na poczet funduszu remontowego może w konkretnych okolicznościach pozostawać w interesie wszystkich właścicieli lokali. Zasilenie funduszu remontowego i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki remontowe sprzyja zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty. Trzeba przypomnieć, że

wspólnota mieszkaniowa, w ramach przyznanej jej przez ustawodawcę zdolności prawnej, odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej bez ograniczeń, natomiast dodatkowa odpowiedzialność poszczególnych jej członków została ograniczona do części odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej (art. 17 u.w.l.; zob. też uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07). Tym samym sąd w niniejszej sprawie rozważył, że podjęcie uchwały o przeznaczeniu nadwyżki, na fundusz remontowy nastąpiło w interesie wspólnoty oraz czy nie naruszało nadmiernie interesu jej byłego członka, którym jest strona powodowa.

W orzecznictwie podkreśla się, że dla uchylenia uchwały – z powołaniem się na przesłankę naruszenia interesów właściciela lokalu – niezbędne jest istnienie znacznej dysproporcji między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (por. wyr. SN z 29.11.2018 r., IV CSK 383/17, Legalis; wyr. SA w Warszawie z 13.2.2019 r., I ACa 582/18, Legalis; wyr. SA w Warszawie z 28.2.2019 r., I ACa 1720/17, Legalis; wyr. SA w Warszawie z 19.9.2019 r., I ACa 396/18, Legalis; wyr. SA w Szczecinie z 21.12.2018 r., I ACa 270/18, Legalis; wyr. SA w Szczecinie z 17.10.2019 r., I ACa 125/19, Legalis). Toczony spór sprowadza się zatem do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Jak trafnie stwierdził SA w Warszawie w wyr. z 19.9.2019 r. (I ACa 396/18, Legalis), w zasadzie każda uchwała wspólnoty mieszkaniowej, która nakłada obowiązki na właścicieli czy obciążenia finansowe, które ostatecznie właściciele będą musieli ponieść, stanowi w pewnym stopniu naruszenie interesu właściciela. Co istotne, celem art. 25 WłLokU jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, które uszczuplają prawa jednego z właścicieli (por. wyr. SN z 21.3.2019 r., II CSK 62/18, Legalis) albo którym nie sposób przypisać cech racjonalności (por. wyr. SA w Warszawie z 19.9.2019 r., I ACa 396/18, Legalis). Wspólnota podejmując uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki na fundusz remontowy działała w interesie wspólnej nieruchomości tj. zachowania jej substancji. Na powyższym skorzystają też osoby, które nabyły lokale od Syndyka. Mając na względzie powyższe nie sposób jest uznać, że ważąc interes wspólnoty i jej byłego właściciela, przedmiotowe uchwały naruszają art. 25 ustawy o własności lokali. Kolejny raz przypomnieć należy również, że ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na powodzie, który w żaden sposób nie udowodnił braku potrzeb remontowych po stronie wspólnoty. Z kolei jej twierdzenia w tym zakresie oraz zeznania świadków są o tyle wiarygodne, że ze względu na trudną sytuację majątkową remonty nie były przeprowadzane. Należy też mieć na uwadze fakt, że przedmiotowa nieruchomość jest luksusowym apartamentowcem, którego współwłaściciele oczekują odpowiednio wysokiego standardu. Część z lokali jest krótkoterminowo wynajmowana co dodatkowo prowadzi do degradacji części wspólnych.

Reasumując zatem; powód nie wykazał żeby zaskarżone uchwały spełniały przesłanki art. 25 ustawy o własności lokali i tym samym powództwo o ich uchylenie zasadnie oddalono.

Na zakończenie stwierdzić należy również, że Sąd Apelacyjny podziela argumentację uzasadnienia dotyczącą art. 5 k.c. co czyni zarzut apelacji bezzasadnym w tym zakresie. To funkcjonowanie upadłego doprowadziło do zadłużenia wspólnoty, które groziło jej egzystencji i doprowadziło do działań zaradczych, których efektem były przedmiotowe uchwały. De facto to właściciele lokali musieli pokryć zadłużenie spółki (...), wpłacając podwyższone zaliczki na koszy zarządu. Jak trafnie podkreśla to pozwana, na chwilę obecną istnieją znikome szanse na odzyskanie tych środków, za okres poprzedzający upadłość. W ocenie sądu powództwa, zmierzające do eliminacji uchwał, które rozdysponują środkami uzyskanymi od członków pozwanej ( z wyjątkiem powoda), na skutek działań samego dłużnika, narusza zasady współżycia społecznego.

Dla porządku stwierdzić należy również, że zaskarżone uchwały nie naruszają ar. 93, 96 i 342 ustawy prawo upadłościowe. To nie strona pozwana decyduje o kolejności zaspokojenia roszczeń w postępowaniu upadłościowym. Zwiększenie zaliczek na koszty utrzymania zostało podjęte uchwałami, których powód nie zaskarżył. Jeżeli uważał, że stanowią one w istocie przeniesienie obciążeń upadłej do innej kategorii zaspokojenia, to winien to uczynić w stosownym terminie.

Z powyższych względów rozstrzygnięcie co do powództwa głównego jak i ewentualnego jest zgodne z prawem i apelacja w tym zakresie nie może odnieść skutku o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art. 98 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej obliczone według stawek minimalnych określonych na podstawie w § 8.1 pkt 1) w zw. z § 20 w zw. § 10 ust. Pkt 2 Rozp. Min. Spr. z 22.10.2015r. ( Dz. U. poz. 1800 ).