

***Sygn. akt I ACa 1709/14***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

SO del. Marta Szerel

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa J. J.

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

w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 lipca 2014 r., sygn. akt I C 274/14

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz J. J. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

I ACa 1709/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) z 20 grudnia 2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. w sprawie rozliczenia wyniku finansowego Funduszu Remontowego oraz jego likwidacji oraz zasądził od pozwanej Wspólnoty na rzecz powódki J. J. koszty procesu.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia jest następująca.

Powódka jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W..

W dniu 20 grudnia 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr (...). W uchwale właściciele wyrazili zgodę na zamknięcie i zlikwidowanie Funduszu Remontowego oraz rozliczenie jego wyniku finansowego. Uchwała została przyjęta większością liczoną poprzez wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej. Na mocy podjętej uchwały Wspólnota postanowiła z dniem 31 grudnia 2013 r. zamknąć i zlikwidować Fundusz (...), natomiast zgromadzone na nim środki (163,922,41 zł) przekazać członkom Wspólnoty proporcjonalnie do posiadanych przez

nich udziałów. Środki miały zostać zwrócone z uwzględnieniem indywidualnego salda rozrachunkowego każdego z członków Wspólnoty na dzień 31 grudnia 2013 r.

Uchwała została poddana pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za uchwałą głosowały wyłącznie dwie spółki – (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o., których łączny udział wynosi 0,695. Pozostali właściciele – osoby fizyczne, wnioskowoły o zmianę trybu głosowania na „jeden właściciel – jeden głos”.

Budynek przy ul. (...) jest stary, zniszczony i wymaga kosztownych remontów co najmniej w zakresie elewacji i stolarki okiennej.

Zdaniem Sądu Okręgowego w opisanym stanie faktycznym powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Jego podstawę prawną stanowi art. 25 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., zgodnie z którym, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (ust.1). Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a). Legitymacja czynna do wytoczenia powództwa wynikającego z powołanego uregulowania przysługuje każdemu właścicielowi lokalu.

Sposób podjęcia uchwały był zgodny z prawem. Ustawodawca przewidział dwa sposoby głosowania nad uchwałami. Mogą być one podjęte na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. W tym drugim jednak przypadku powstaje obowiązek zawiadomienia wszystkich właścicieli na piśmie o tym, że uchwała została podjęta (art. 23 ust. 3 u.w.l.). Powódka nie udowodniła istnienia podstaw do głosowania wg zasady „jeden właściciel – jeden głos”. Jak wynika z niezaprzeczonego twierdzenia pozwanej, zgodnie z wpisami do księgi wieczystej suma wszystkich udziałów jest równa 1. Również załączona do zaskarżonej uchwały lista właścicieli i przysługujących im udziałów (k. 10) wskazuje, że nie została spełniona przesłanka zmiany zasady głosowania. Tym samym przyjąć należało, że za uchwałą opowiedzieli się właściciele reprezentujący większość, czyli 0,695 udziału.

Uchwała podlegała jednak uchyleniu, gdyż narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają na wspólnotę obowiązku tworzenia funduszu remontowego. Stanowią jedynie, że wydatki na remonty stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 pkt 1 u.w.l.). O wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej wspomina się jedynie w ustawie o własności lokali przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, nie ma jednak wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 367/09). Źródło finansowania wydatków na remonty stanowią w pierwszej kolejności pożytki i inne przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej, a w dalszej kolejności bieżące opłaty uiszczane przez właścicieli lokali w stosunku do posiadanych udziałów.

Sąd Najwyższy w wyroku z 22 kwietnia 2010 r. (V CSK 367/2009, OSNC 2010/11/153) wskazał, że wpłaty na fundusz remontowy stanowią zobowiązania z tytułu uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w zakresie wydatków na remonty nieruchomości. Środki na nim zgromadzone stanowią odrębną współwłasność wszystkich właścicieli lokali. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 22 lutego 2001 r., I ACa 1309/2000, OSA 2002/4/30). Wpłacone zatem przez właściciela na konto wspólnoty mieszkaniowej środki stanowią własność właściciela aż do czasu ich wydatkowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym przez wspólnotę w uchwale (np. planie remontowym). Wynika to w większości przypadków z dużych kosztów remontów, na które wspólnota nie jest w stanie zgromadzić niezbędnych środków na funduszu remontowym w ciągu roku. Powoduje to konieczność gromadzenia środków na funduszu remontowym przez wiele lat. W konsekwencji rozliczenie z właścicielem wniesionych zaliczek, zgodnie z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, powinno nastąpić dopiero po wykonaniu inwestycji. Nie oznacza to, że likwidacja funduszu remontowego nie jest możliwa. Skoro ustawa o własności lokali nie nakazuje tworzenia funduszu remontowego, to tym bardziej nie zakazuje jego likwidacji. Decyzje podejmowane w tym zakresie

winy podlegać indywidualnej kontroli, a ocena działań dotyczących funduszu remontowego uzależniona jest od sytuacji konkretnej wspólnoty.

W przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) Sąd nie znalazł żadnego uzasadnienia dla decyzji o likwidacji funduszu remontowego. Skoro budynek jest w złym stanie technicznym i wymaga kosztownych remontów (fasady, stolarki okiennej), to właśnie środki zgromadzone na tym funduszu mają zapewnić możliwość realizacji inwestycji. Wspólnota nie wskazała, skąd miałyby pochodzić środki na planowane remonty. Nie wykazała zasadności likwidacji funduszu planami finansowymi czy tym, że cele, dla których fundusz został utworzony, zostały osiągnięte. Dlatego Sąd podzielił stanowisko powódki, że uchwała nr(...) służy wyłącznie interesom dwóch członków Wspólnoty, tj. (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o. Dzięki rozwiązaniu funduszu remontowego miały one łącznie uzyskać ponad 110.000 zł. Wobec powyższego Sąd I instancji uwzględnił powództwo na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. i orzekł o kosztach stosownie do wyniku sprawy.

Pozwana wniosła apelację, skarżąc wyrok w całości. Zarzuciła:

- naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez przyjęcie, że uchwała została podjęta z naruszeniem zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną;
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i w konsekwencji wysnucie z niego wniosków sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego poprzez ustalenie, że przedmiotowa uchwała podjęta została z naruszeniem zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną;
- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wskazania na jakich dowodach Sąd się oparł a jakim odmówił wiarygodności;
- naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zd. 1 k.p.c. poprzez stwierdzenie, że stan techniczny budynku przy ul. (...) w W. jest zły, podczas gdy powód nie wskazał dowodów na potwierdzenie takiego faktu (Sąd oparł się jedynie na twierdzeniach strony powodowej).

Apelacja zawiera wniosek o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów od powódki, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie jest zasadna.

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną. Tak jak ocena, czy doszło do podjęcia uchwały z naruszeniem zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, musi się w każdym przypadku dokonać z uwzględnieniem okoliczności faktycznych sprawy. W pierwszej kolejności wymagają więc rozważenia zarzuty procesowe, odnoszące się pośrednio i bezpośrednio do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Skarżąca niesłusznie zarzuca błędy w zakresie ustaleń dotyczących stanu technicznego budynku. Po pierwsze, z pisma administracji nieruchomości z 15 stycznia 2014 r. wynika, że potrzebna jest modernizacja, która obejmie także piwnice (k.16). Po drugie, o planowanych wydatkach na modernizację mowa jest w piśmie adresowanym do członków wspólnoty z 27 lutego 2014 r. (k.31). Po trzecie, pełnomocnik pozwanej oświadczył na rozprawie, że „są planowane remonty kamienicy, m.in. stolarki okiennej, remont elewacji. Możliwe, że są planowane też inne roboty” (rozprawa z 31.07.2014, k.42 - 00:09:50, protokół - k.40). To właśnie stwierdzenie pełnomocnika strony pozwanej wprost upoważniało Sąd do zawarcia w ustaleniach faktycznych zakwestionowanego stwierdzenia. Fakty przyznane przez stronę przeciwną nie wymagają dowodu (art. 229 k.p.c.). Jeśli elewacja i stolarka okienna wymagają remontu, to niewątpliwie stan techniczny budynku nie jest dobry, można go nawet określić jako zły. Dalej idące uszczegółowianie

tego zagadnienia nie było potrzebne na użytek rozstrzygnięcia, którego motywy nie wykraczały w zasadzie poza stwierdzenie istnienia potrzeby ponoszenia wydatków na remont i modernizację.

Sporna była kwestia celowości zlikwidowania funduszu remontowego i w konsekwencji wypłacenia właścicielom zgromadzonych na nim środków. Jest oczywiste, że zlikwidowanie środków zgromadzonych na cele remontowe w żadnym razie nie powinno nastąpić w związku z planowanym remontem, a na taki właśnie związek w sferze motywacyjnej wskazuje pismo adresowane do członków Wspólnoty z 27 lutego 2014r. Odmienne zachowanie Wspólnoty jawi się jako nielogiczne i naruszające zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną. O ile sposób głosowania dwóch członków wspólnoty (spółek prawa handlowego) posiadających większość udziałów rozpatrywać w kategoriach racjonalności, to trzeba przyjąć, że nie po to uchwalili likwidację funduszu i zwrot właścicielom zgromadzonych na nim środków, by je następnie (po wypłaceniu z konta Wspólnoty) przeznaczyć właśnie na remont i modernizację. To zaś z kolei oznacza, że w przypadku wykonania zakwestionowanej uchwały, planowany remont, jak również modernizacja budynku, mogłyby nie nastąpić z braku pieniędzy na ten cel.

Motywy zaskarżonego orzeczenia pozostają w zgodzie z art. 328 § 2 k.p.c. Sąd wskazał na dowody stanowiące podstawę ustaleń faktycznych, z wyjątkiem dotyczącym planowanych remontów, jednakże zaznaczył, że wziął pod uwagę także okoliczności niesporne, a więc w istocie zastosował w tym zakresie art. 229 k.p.c.

Zarzut naruszenia prawa materialnego został tak skonstruowany, jakby Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo na skutek przyjęcia, że utworzenie i utrzymywanie funduszu remontowego jest obowiązkiem wspólnoty mieszkaniowej. Tymczasem rozstrzygnięcie korzystne dla powódki było wynikiem stwierdzenia, iż w okolicznościach sprawy zlikwidowanie funduszu narusza zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną i zarazem narusza usprawiedliwiony interes powódki. Wynik sprawy jest więc skutkiem subsumpcji nie wykraczającej poza ramy stosowanego art. 25 ust. 1 u.w.l. i nie godzącej w ten przepis.

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje przytoczone ustalenia faktyczne i dzieląc ocenę prawą dokonaną przez Sąd I instancji, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c., przy czym na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 98 k.p.c.).