

Sygn. akt VI ACa 610/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Regina Owczarek – Jędrasik (spr.)

Sędzia SA – Wanda Lasocka

Sędzia SO del. – Beata Waś

Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa S. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w L.

o uchylenie uchwał nr (...) i nr (...)

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 14 grudnia 2012 r.

sygn. akt III C 841/11

oddala apelację.

Sygn. akt VIA Ca 610 /13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2012r. sygn. akt IIIC 841 / 11 Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul (...) w L. nr (...) z dnia 23 marca 2010r. / punkt 1 sentencji / oraz oddalił powództwo S. K. o uchylenie uchwały wskazanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) / punkt 2 sentencji / , jak również zasądził od pozwanej Wspólnoty na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu po ich stosunkowym rozdzieleniu / punkt 3 sentencji/.

Za podstawę rozstrzygnięcia oddalającego powództwo co do uchwały nr (...) Sąd Okręgowy przyjął następujące ustalenia i rozważania.

Powód S. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w L., w związku z tym jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul (...) w L..

Zawiadomieniem z 9 marca 2010r. Zarząd Wspólnoty poinformował powoda o zwołaniu na 23 marca 2010r. zebrania ogółu właścicieli z porządkiem obrad, przewidującym między innymi: sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2009, podjęcie uchwały o udzielenie absolutorium Zarządowi, podjęcie uchwały w sprawie rocznego planu gospodarczego na rok 2010 i wysokości zaliczek, podjęcie uchwały w sprawie sposobu rozliczenia zaliczek, podjęcie

uchwały w sprawie udzielenia pełnomocnictwa radcy prawnemu, podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty do zawierania wszelkich umów dotyczących działalności Wspólnoty oraz akceptacji umów już zawartych.

W dniu 23 marca 2010r. członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul (...) w L. podjęli uchwałę nr (...) w sprawie sposobu rozliczenia zaliczek i przychodów finansowych za rok 2009. Na podstawie art.22 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali członkowie pozwanej Wspólnoty postanowili w uchwale nr (...) co następuje: 1/ zysk na kosztach eksploatacji w wysokości 1255,53 zł rozliczyć indywidualnie, 2/ wynik podatkowy netto w wysokości 2.281,62zł prześięgować na koszty zarządu nieruchomością wspólną na 2010r., 3/ środki na remonty części wspólnej w wysokości 26.271,02 zł prześięgować na 2010r. na koszty remontów, 4/ niedopłatę na ZW i kanalizację w wysokości 4.704,58 zł rozliczyć indywidualnie,5/ niedopłatę na podgrzewie wody w wysokości 3.337,31 zł prześięgować na 2010r. na podgrzewanie wody, 6 / niedopłatę na CO w wysokości 1.507,51 zł prześięgować na 2010r. na CO ,7/ niedopłatę na wywozie nieczystości w wysokości 29,67 zł prześięgować na 2010 na wywóz nieczystości.

Uchwałę podjęto w trybie mieszanym częściowo na zebraniu właścicieli oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 69,77055% udziałów, przeciw głosowało 2,8479% udziałów, nie brało udziału w głosowaniu 27,38155% udziałów. Powód głosował przeciwko uchwale.

Na zebraniu właścicieli w dniu 23 marca 2010r. byli obecni właściciele lokali nr (...), właściciele lokali nr (...) udzielili pełnomocnictw , pozostali właściciele , którzy głosowali, oddali głosy w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Powód został poinformowany 11 sierpnia 2010r. o podjęciu uchwał, w tym uchwały nr (...), na piśmie przez Zarząd Wspólnoty.

W pozwie z dnia 22 września 2010r. powód wniósł o „anulowanie” między innymi uchwały nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził brak podstaw do uchylenia uchwały nr (...).

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z przepisem art. 25 ust.1 ustawy z dnia 25 czerwca 1994r. o własności lokali / tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. , Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej jako u.w.l. / właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interes. Zgodnie przy tym z przepisem art. 6 k.c. ciężar wykazania przesłanek zaskarżenia uchwały spoczywa na stronie, żądającej uchylenia uchwały.

Sąd I instancji ustalił, że powód wniósł pozew w terminie określonym przepisem art. 25 ust.1 „a” u.w.l.

Zdaniem Sądu Okręgowego żądanie powoda „anulowania” uchwały należy zakwalifikować jako żądanie uchylenia zaskarżonej uchwały.

Odnosząc się do zarzutu powoda wadliwego podjęcia uchwały nie udziałami, lecz procentami Sąd I instancji ustalił, że z listy głosowania dołączonej do uchwały wynika, że do każdego właściciela lokalu przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej, zliczone zostały każdorazowo udziały głosujących za uchwałami, przeciw , a także nie biorących udziału w głosowaniu. W świetle treści wyżej wskazanego dokumentu nie budzi wątpliwości, że głosowanie odbyło się udziałami zgodnie z przepisem art. 23 ust. 2 u.w.l. oraz że uchwała nr (...) została przegłosowana większością udziałów właścicieli.

Sąd Okręgowy wskazał, że uchwała nr (...) została podjęta w trybie mieszanym – częściowo na zebraniu , a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów , czyli zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1 u.w. l. oraz podjęto ją odpowiednią większością głosów. Powód zaś nie dowiódł, że doszło do naruszenia zasad głosowania nad uchwałą.

Sąd I instancji ustalił, że uchwała nr (...) nie jest sprzeczna z prawem , w szczególności ze wskazanym przez powoda przepisem art. 12 ust.2 u.w.l. Zgodnie z przepisem art. 15 ust.1 w związku z art. 12 ust.2, art. 13 ust.1 i art. 14 u.w.l. właściciele lokali mają obowiązek uiszczania zaliczek miesięcznych na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Po upływie roku kalendarzowego i zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zarządu za dany rok podlegają one

rozliczeniu. W przypadku powstania nadwyżki sumy zaliczek nad rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu, właściciele powinni podjąć uchwałę określającą sposób jej rozliczenia, przy uwzględnieniu możliwości zaliczenia jej na poczet przyszłych wydatków tego rodzaju, zwrotu właścicielom lub innego przyjętego celu. W zaskarżonej uchwale Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła rozliczyć indywidualnie z właścicielami zysk na kosztach eksploatacji w wysokości 1,255,53 zł oraz niedopłaty na ZW i kanalizację w wysokości 4.704,58 zł oraz przeksięgować na 2010r.: wynik podatkowy netto w wysokości 2.281,62 zł na koszt zarządu nieruchomością wspólną, środki na remonty części wspólnej w wysokości 26.271,02 zł na konto koszty remontów i nadpłatę na wywóz nieczystości w wysokości 29,67 zł na koszty wywozu nieczystości, jak również przeksięgować na 2010r. niedopłaty na podgrzanie wody w wysokości 3.337,31 zł na podgrzanie wody oraz niedopłatę na CO w wysokości 1.507,51 na CO. Uchwała o takiej treści nie jest sprzeczna z prawem i nie narusza interesu ani powoda ani żadnego innego właściciela. Sąd Okręgowy podkreślił, że niektóre środki będą rozliczane z właścicielami, inne przeksięgowane na rok 2010, lecz na te same cele, przy czym w dwóch przypadkach przeksięgowanie dotyczy niedopłaty. Sąd I instancji wskazał, że w orzecznictwie utrwalony jest pogląd, według którego wspólnota mieszkaniowa ma prawo podjąć uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki po rozliczeniu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, a nie zwracać tej nadwyżki właścicielom; nie jest to sprzeczne z prawem ani nie narusza interesów właścicieli. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że pozwana Wspólnota była uprawniona do podjęcia uchwały o przeznaczeniu niewykorzystanych zaliczek wpłaconych przez właścicieli w 2009r. na cele określone uchwałą nr (...).

Z tych względów Sąd orzekający stwierdził, że żądanie „anulowania” uchwały nr (...) jest niezasadne.

Powód wniósł apelację od wyroku z dnia 14 grudnia 2012r., zaskarżając go w części oddalającej powództwo i wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Apelujący zarzuca, że:

- nad uchwałą nie głosował ogół właścicieli, ponieważ nie głosowało 4 właścicieli lokali, w tym jeden właściciel mający 4 lokale, zarząd nie poszedł odebrać głosów, tym samym pozbawił właścicieli lokali prawa udziału w zarządzaniu wspólnotą,
- uchwała nr (...) nie wyraża zgody właścicieli lokali na dokonanie rozliczenia, nie zawiera pełnomocnictwa na dokonanie właściwego rozliczenia i sporządzenia dokumentu finansowego wypłaty wpłaconych nadwyżek lub dokonania wpłaty zaniżonych zaliczek, nie mówi, że właściciele lokali wyrazili zgodę na dokonanie czynności rozliczenia,
- nieprawny jest zapis o wynikach głosowania, ponieważ do uchwały wprowadzono zapis o głosowaniu w postaci procentów udziałów właścicieli lokali, a nie podsumowano ilu właścicieli brało udział w głosowaniu, chociaż ustawa nie przewiduje procentów tylko udziałów,
- pozostałości nadwyżek z wpłaconych zaliczek są własnością właścicieli i wspólnota nie ma żadnych uprawnień do dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli przekazanymi jej do rozliczenia, nadpłata stanowi własność właściciela i tylko on może zdecydować co z tymi środkami robić.

Powód powołuje w apelacji przepis art. 379 pkt 2,3,5 k.p.c i zarzuca, że wyrok jest podpisany przez sekretarza sądowego, a nie przez sędziego.

Ponadto apelujący odnosi się w uzasadnieniu apelacji do zarządzenia o zwrocie pozwu w części, tj. co do żądania anulowania planu gospodarczego na rok 2010, anulowania informacji finansowej dla zarządu przedstawionej jako sprawozdanie finansowe wspólnoty, stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu za rok 2009 i udzielenia absolutorium zarządowi, stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2010rok i ustalenia wysokości zaliczek, stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) w sprawie upoważnienia do podpisywania przez administrację sald z kontrahentami w osobach

dyrektora i głównego księgowego, stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) w sprawie udzielenia pełnomocnictwa radcy prawnemu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powoda jest niezasadna.

Sąd Okręgowy rozpoznał sprawę niniejszą w składzie jednego sędziego zgodnie z przepisem art. 47 § 1 k.p.c. i zaskarżony wyrok został podpisany przez sędziego orzekającego / wyrok- k. 172/ , a nie jak twierdzi apelacja przez sekretarza sądowego. Powód nie uzasadnił zarzutu o podpisaniu wyroku przez sekretarza sądowego, w szczególności nie wskazał dlaczego twierdzi, że wyrok jest podpisany przez sekretarza sądowego, a nie przez sędziego. Można przypuszczać, że powyższy zarzut powód oparł na treści odpisu wyroku wraz z uzasadnieniem doręczonego powodowi na jego wniosek. Jednakże powołany w apelacji przepis art. 324 § 3 k.p.c. stanowi o podpisaniu przez cały skład orzekający sentencji wyroku, czyli oryginału znajdującego się w aktach. Przepis ten nie dotyczy odpisów z akt.

Wobec powyższego i gdy – jak wynika z protokołu rozprawy z dnia 14 grudnia 2012r. / k. 170-171/ - zaskarżony wyrok został ogłoszony należy stwierdzić, że wyrok ten wydano zgodnie z przepisami art. 324, art.325 i art. 326§1 i §3 k.p.c.

W sprawie brak jest również podstaw do przyjęcia, że w postępowaniu przed Sądem I instancji doszło do nieważności.

Zgodnie z przepisami art. 379 k.p.c. nieważność postępowania zachodzi między innymi jeżeli strona nie miała zdolności sądowej lub procesowej, organu powołanego do jej reprezentowania lub przedstawiciela ustawowego, albo gdy pełnomocnik strony nie był należycie reprezentowany / punkt 2 art. 379 k.p.c./, jeżeli o to samo roszczenie między tymi samymi stronami toczy się sprawa wcześniej wszczęta albo jeżeli sprawa taka została już prawomocnie osądzona / punkt 3 art. 379 k.p.c. /, jeżeli strona została pozbawiona możliwości obrony swych praw / punkt 5 art. 379 k.p.c./

Powołując wyżej wskazane przepisy apelujący nie podaje okoliczności świadczących o tym, że w postępowaniu przed Sądem I instancji doszło do uchybień wymienionych we wskazanych przepisach. Materiał dowodowy sprawy niniejszej oraz przebieg postępowania nie dają zaś podstawy do ustalenia, że zaistniały przesłanki nieważności postępowania.

Na podstawie materiału dowodowego przedstawionego przez strony Sąd I instancji poczynił trafne ustalenia faktyczne co do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia i dokonał prawidłowej oceny prawnej.

Jak tranie ustalił Sąd Okręgowy zaskarżona uchwała nr (...) została podjęta przez właścicieli lokali wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Taki tryb głosowania jest zgodny z przepisem art. 23 ust.1 u.w.l.

Uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, co wynika z listy głosowania / k. 11 i 11 odwrót oraz 76 i 76odwrót/. Wprawdzie w liście głosowania nie podano wielkości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali, lecz te dane wynikają z podanych w tej liście danych co do powierzchni użytkowej każdego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Jak wynika z treści listy głosowania następnie dokonano matematycznego przeliczenia wielkości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom, ustalając jaki procent te udziały stanowią w ogólnej sumie udziałów, wynoszącej 100%. Stąd też ustalono między innymi, że powodowi przysługuje 2, 8479 % udziałów, powodowi bowiem przysługują- jak wynika z listy głosowania- udziały wynoszące (...), co pomnożone przez ułamek $x/100$ daje 2, 8479%. W konsekwencji takiego przeliczenia ustalono, że za przyjęciem uchwały głosowało 69, 77055% udziałów. Wynik głosowania jest zatem określony w procentach udziałów, co nie zmienia stanu rzeczy, że ustala on większość, liczoną według wielkości udziałów. Przy takiej metodzie liczenia wielkości udziałów już sam wynik pozwala na ustalenie, czy za uchwałą opowiedziała się większość głosów właścicieli, bo nie budzi wątpliwości, że 69,77055% stanowi większość. Gdyby sumowano udziały, to następnie trzeba by wyliczać, czy ustalona suma udziałów stanowi większość głosów właścicieli lokali.

Wobec powyższego zarzut apelacji o niewłaściwym obliczeniu głosów jest nietrafny.

Nieskuteczny jest także zarzut powoda dotyczący tego, że w głosowaniu nad uchwałą nie brali udziału wszyscy właściciele lokali. Zgodnie z przepisem art. 23 ust.2 u.w.l. uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. W danej sprawie powód nawet nie twierdził, aby zachodziły przesłanki głosowania nad przedmiotową uchwałą według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. W przypadku zaś podejmowania uchwały większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, uchwała jest podjęta -jak wynika z powołanego przepisu-, gdy za tą uchwałą oddadzą głos właściciele reprezentujący większość udziałów, nie ma przy tym znaczenia ilu właścicieli opowiedziało się za uchwałą. Ponadto skoro przedmiotowa uchwała została podjęta większością 69, 77055 % udziałów, to okoliczność niebrania udziału w głosowaniu przez właścicieli reprezentujących 27,38155% udziałów nie mogła mieć wpływu na wynik głosowania. W sprawie nie wykazano przy tym przyczyn niebrania udziału w głosowaniu przez czterech właścicieli lokali, jednakże gdyby nawet brak udziału w głosowaniu przez tych właścicieli był zawiniony przez Wspólnotę, to takie naruszenie nie stanowiłoby samo przez się podstawy to uchylenia uchwały, gdyż – jak ustalono – nie miałyby wpływu na wynik głosowania nad uchwałą, a nie naruszałoby interesów powoda.

W konsekwencji trafne jest ustalenie Sądu Okręgowego, że przedmiotowa uchwała została podjęta, a powód nie wykazał, aby doszło do naruszenia zasad głosowania nad tą uchwałą.

Treść uchwały została prawidłowo ustalona przez Sąd I instancji. Zarzuty zaś apelacji co do braku w tej uchwale oświadczenia o zgodzie właścicieli na określone w tej uchwale rozliczenia, o braku pełnomocnictw dla dokonania określonych czynności- nie zasługują na uwzględnienie. W uchwale określono w sposób nie budzący wątpliwości jak Zarząd ma rozliczyć zaliczki i przychody finansowe za rok 2009r, co oznacza że właściciele lokali wyrazili zgodę na takie rozliczenie i upoważnili Zarząd do jego wykonania.

Chybiony jest także zarzut apelacji, że pozwana Wspólnota reprezentowana przez właścicieli nie była uprawniona do podjęcia uchwały o treści wyżej ustalonej, gdyż zaliczki niewykorzystane w roku ich uiszczenia stanowią nadal własność poszczególnych właścicieli i tylko oni mogą dysponować tymi środkami pieniężnymi.

Rozstrzygając tę kwestię należy wskazać, że zgodnie z przepisem art. 6 zdanie pierwsze u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Przyniesiony przepis stanowi w zdaniu drugim, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwaną. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007r. – IIICZP 65 / 07 / OSNC 2008/7-8/69/, mającej moc zasady prawnej, wykładnia art. 6 zdanie drugie u.w.l. winna uwzględniać zmianę, jaka zaszła w stanie prawnym po wejściu w życie art. 33¹k.c. Zgodnie z tym przepisem podmiotami stosunków cywilnoprawnych / praw i obowiązków / mogą być – poza osobami fizycznymi i osobami prawnymi / art. 1 k.c./ - także jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 33¹k.c., tzn. takie jednostki organizacyjne, którym ustawa przyznała zdolność prawną / podmiotowość prawną/ , nie przyznając jednak formalnej cechy osobowości prawnej. Zgodnie z art. 33¹k.c. , osobą ustawową jest konstrukcja charakteryzująca się trzema zasadniczymi cechami : ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, nie jest osobą prawną oraz jest jednostką organizacyjną / ma określoną strukturę organizacyjną/. Wspólnota mieszkaniowa charakteryzuje się wskazanymi cechami. Zgodnie z art. 6 zdanie drugie u.w.l. może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwaną. Takie sformułowanie oznacza , że wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków w obrębie stosunków cywilnoprawnych, a to odpowiada definicji zdolności prawnej. Wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną. Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną.

Wspólnota mieszkaniowa jest zatem jednostką organizacyjną, o której mowa w art. 33¹ k.c. i może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania tak jak inne podmioty prawa cywilnego. Zgodnie przy tym z przepisem art. 22 u.w.l. czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd wspólnoty samodzielnie, natomiast do czynności przekraczających

zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W uzasadnieniu powołanej wyżej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że interpretując art. 22 ust.2 u.w.l. trzeba mieć na względzie, iż wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową, do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych / art. 33¹k.c./, zarząd wspólnoty powinien być zatem postrzegany jako odpowiednik organu osoby prawnej. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej stanowi odpowiednik organu osoby prawnej i jest z mocy ustawy upoważniony do samodzielnego dokonywania czynności zwykłego zarządu, natomiast czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu mogą być podejmowane jedynie na podstawie uchwały właścicieli, o której mowa w art. 22 ust.2 u.w.l.

Reasumując Sąd Najwyższy wskazał w uzasadnieniu powoływanej uchwały nr IIICZP 65 / 07 , mającej moc zasady prawnej, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa cywilnego / ułomną osobą prawną / , charakteryzującą się cechami różniącymi ją nie tylko od osób prawnych , ale także od innych osób ustawowych. Jest to jednostka organizacyjna, której powstanie nie jest uzależnione od dokonania czynności prawnej; powstaje ex lege z chwilą wyodrębnienia w danej nieruchomości lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa nie podlega też likwidacji, gdyż istnieje tak długo jak długo występuje stan, od którego ustawa uzależnia powstanie tego podmiotu. Cechy te nie wykluczają jednak uznania jej za osobę ustawową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania „dla siebie”, a więc do własnego majątku.

Równocześnie przepisy ustawy o własności lokali stwarzają podstawy prawne do przyjęcia , że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną / art. 1 ust.1, art.14, art.18, art.22, art.25 u.w.l./.

Wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych i może posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali / majątek własny /, jednakże w skład tego majątku mogą wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną , gdyż , jak wskazano, z przepisów ustawy o własności lokali wynika ograniczenie zakresu zdolności wspólnoty mieszkaniowej. 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 / art.13 ust.1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l. / oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną / np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej /, a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli, a potrzebnej do zarządzania nieruchomością wspólną. Również w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 października 2008r. VCSK 133 / 08 / LEX nr 500183 / Sąd Najwyższy przyjął, że zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz wierzytelności z tytułu zaliczek przysługują wspólnocie mieszkaniowej i stanowią własny majątek tej wspólnoty.

W konsekwencji Sąd Najwyższy wskazał w uzasadnieniu uchwały nr IIICZP 65/ 07, że majątek wspólnoty mieszkaniowej stanowi jej majątek jako osoby ustawowej oraz że w obowiązującym stanie prawnym nie istnieją wystarczające podstawy do przyjęcia, że wspólnota zarządza jedynie majątkiem należącym do właścicieli lokali. Majątek taki musiałby, choćby ze względów praktycznych, zostać ustawowo oddzielony od majątków osobistych członków , objęty wspólnością przymusową, a wchodzące w jego skład prawa powinny zyskać status praw związanych z własnością lokalu. Sąd Najwyższy podkreślił, że brak jednak w tym zakresie stosownych przepisów, a zawarte w art. 12 ust.2 u.w.l. uregulowanie, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki związane z jej utrzymaniem przypadają właścicielom lokali stosownie do wielkości ich udziałów, nie może być uważane za wystarczającą podstawę prawną.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy trafnie przyjął, iż zaliczki uiszczane na koszty zarządu nieruchomością wspólną stanowią majątek własny pozwanej Wspólnoty, która jest zatem uprawniona do dysponowania nadwyżką tych dochodów nad kosztami zarządu poniesionymi w danym roku rozliczeniowym w granicach swojej zdolności prawnej.

Chybiony jest zatem zarzut apelacji, że zaliczki wpłacane przez właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną stanowią własność właścicieli lokali oraz że po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego jeśli wpłacone przez właścicieli lokali zaliczki przewyższają koszty, to nadwyżkę- stanowiącą własność właścicieli lokali- mogą oni i tylko oni albo zaliczyć na poczet zaliczek należnych za okresy następne, albo nadwyżkę tę należy zwrócić właścicielom lokali. Na poparcie tego stanowiska powód powołuje się na wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie : z dnia 14 kwietnia 2004r. sygn. akt IA Ca 1382/ 2003 oraz z dnia 22 lutego 2001r. sygn. akt IAC a 1309 / 00. Jednakże stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w powołanych sprawach nie wiąże sądów, orzekających w innych sprawach. Ponadto powoływane stanowisko zostało wyrażone w innym stanie prawnym niż obowiązujący w danej sprawie w związku z wprowadzeniem przepisu art. 33¹ k.c.

Jak wskazano w skład majątku własnego wspólnoty mieszkaniowej wchodzi zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Jak trafnie zatem wskazał Sąd Okręgowy pozwana Wspólnota była uprawniona przeznaczyć nadwyżkę przychodów na koszty zarządu nieruchomością wspólną zwłaszcza, że w zaskarżonej uchwale te nadwyżki przeznaczone na te same cele. Wbrew twierdzeniu powoda takie przeznaczenie nadwyżki nie jest równoznaczne z tym, że właściciele będą płacić dwa razy za to samo.

Wobec powyższego należy podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa miała prawo podjąć zaskarżoną uchwałę nr (...) o przeznaczeniu niewykorzystanych zaliczek z 2009r. na określone tą uchwałą cele. Taka uchwała nie jest sprzeczna z prawem ani nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną/ porównaj także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011r. IICSK 358 / 10 – OSNC 2011/11/124/.

W konsekwencji żądanie powoda „anulowania” uchwały nr (...), zakwalifikowane jako powództwo o uchylenie tej uchwały jako niezasadne w świetle przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. zostało prawidłowo oddalone.

Wywody apelacji dotyczące żądań powoda, w odniesieniu do których pozew został zwrócony, są bezprzedmiotowe, skoro Sąd Okręgowy nie orzekał o tych roszczeniach wobec zwrotu pozwu w tym zakresie zarządzeniem Przewodniczącego Wydziału z dnia 10 kwietnia 2012r. i oddalenia zażalenia powoda na to zarządzenie postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 1 czerwca 2012r. sygn. akt VIA Ca 954 / 12.

Z tych względów apelacja powoda S. K. jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.