

Sygn. akt VIA Ca 1244/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Urszula Wiercińska

Sędzia SA – Marcin Strobel

Sędzia SO (del.) – Jolanta Pyżlak (spr.)

Protokolant: – sekr. sąd. Beata Pelikańska

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Ł.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości „Osiedle (...)” przy ulicy (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 9 kwietnia 2014 r.

sygn. akt III C 620/12

I prostuje oczywistą niedokładność w komparycji oraz w punkcie drugim sentencji zaskarżonego wyroku oznaczając stronę pozwaną w sposób następujący: „Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości „Osiedle (...)” przy ulicy (...) w W.” w odpowiednim przypadku;

II oddala apelację;

III zasądza od J. Ł. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości „Osiedle (...)” przy ulicy (...) w W. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 1244/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 maja 2012 roku powód J. Ł. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 5 kwietnia 2012 roku podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości „Osiedle (...)” przy ul. (...) w W. w sprawie przeznaczenia wyniku finansowego za rok 2011. Powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego zwrotu kosztów postępowania.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz od powoda zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2014r. w sprawie III C 620/12 Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powód jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku nr (...) położonego przy ul. (...) w W. oraz współwłaścicielem udziału w nieruchomości wspólnej. Wspólnota za pośrednictwem pracowników ochrony przekazywała właścicielom lokali materiały przygotowane na zebranie członków Wspólnoty w dniu 21 marca 2012 roku, w tym zawiadomienie o zebraniu i projekty uchwał. Powód odmówił odebrania materiałów, zostały mu one następnie w dniu 13 marca 2012 roku przesłane za pośrednictwem (...).

W dniu 21 marca 2012 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości „Osiedle (...)” w W.. W trakcie zebrania głosowana była m.in. uchwała w sprawie przeznaczenia wyniku finansowego. Z uwagi na brak quorum uchwała nie została skutecznie podjęta. Zarząd podjął decyzję o kontynuowaniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powód nie brał udziału w zebraniu.

Uchwałą nr (...) z dnia 5 kwietnia 2012 roku Wspólnota postanowiła dodatni wynik finansowy za rok 2011 w wysokości 8 557,69 zł przeznaczyć na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Wspólnoty w roku 2012. Za przyjęciem uchwały zagłosowali właściciele 66,38% udziałów, natomiast przeciwko przyjęciu uchwały głosowali właściciele mający 1,97 % udziałów.

O podjęciu powyższej uchwały powód został zawiadomiony pismem Administratora z dnia 13 kwietnia 2012 roku, informującym o możliwości odbioru materiałów, w tym protokołu z nadzwyczajnego walnego zebrania, protokołu komisji skrutacyjnej oraz treści przyjętych uchwał.

Sąd Okręgowy wskazał, iż powyższy stan faktyczny był między stronami bezsporny, a został ustalony na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy i zeznań świadka W. L.. Zeznania pozostałych przesłuchany w sprawie świadków, zdaniem tego Sądu, nie były istotne dla ustalenia stanu faktycznego sprawy. Sąd Okręgowy wskazał, iż nie dał wiary zeznaniom powoda przesłuchanego w charakterze strony, albowiem zeznania te pozostawały w sprzeczności z pozostałym zebrany w sprawie materiałem.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, iż zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 j.t.), uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zarząd bądź zarządca ma obowiązek zawiadomienia na piśmie każdego właściciela lokalu przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Chociaż ustawa wyraźnie wskazuje, że pisemnie powiadomiony winien zostać każdy, to na ogół w doktrynie przyjmuje się, że nie musi być to pismo odrębnie skierowane do konkretnego członka wspólnoty mieszkaniowej.

Zdaniem Sądu Okręgowego, niezawiadomienie właściciela lokalu o terminie zebrania członkowskiego może jedynie w wyjątkowych przypadkach doprowadzić do uchylecia uchwały, jeżeli zostaje wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść. Ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jej należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne.

Odnosząc się do powoływanych przez powoda uchybień formalnych Sąd Okręgowy stwierdził, że niniejszej sprawie uchybień tych powód upatrywał w niedoręczeniu właścicielom lokali protokołu z zebrania właścicieli oraz tekstu uchwał jakie mają być przedmiotem głosowania, braku informacji o podjętych uchwałach oraz wyjaśnień co było przedmiotem dyskusji na zebraniu, a ponadto doręczeniu kart do głosowania bez załączenia tekstu uchwał, nie poinformowaniu o wynikach głosowania i nie podpisaniu protokołu przez protokolanta.

Zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywał, z mocy art. 6 k.c., na powodzie. Zdaniem Sądu I instancji powód nie sprostował powyższemu obowiązkowi. Zebranie wspólnoty w dniu 21 marca 2012 roku zostało prawidłowo zwołane, członkowie wspólnoty zostali prawidłowo powiadomieni o jego terminie, zostały im także doręczone projekty uchwał mających być przedmiotem głosowania. Ponadto, właściciele lokali zostali powiadomieni o wynikach głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz treści podjętych uchwał. Sąd Okręgowy uznał, iż powód nie wykazał przy tym, że osoby głosujące za podjęciem uchwały nie miały wiedzy o jej treści. Nie wskazał też w jaki sposób brak informacji o przebiegu głosowania bądź brak podpisu protokolanta pod protokołem mogły wpływać na treść podjętej uchwały.

Z uwagi na powyższe wskazywane przez powoda uchybienia o charakterze formalnym, w ocenie Sądu I instancji nie miały wpływu na treść podjętej w dniu 5 kwietnia 2012 r. uchwały.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył podniesiony przez powoda zarzut braku kompetencji Wspólnoty do dysponowania środkami finansowymi, przekazanymi przez członków Wspólnoty w formie zaliczek na koszty bieżącego zarządzania. Podzielając stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w postanowieniu wydanym w niniejszej sprawie w dniu 4 października 2012 roku oraz w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 2 października 2009r. I ACa 514/09 (LEX 551995) Sąd Okręgowy uznał, iż wspólnota mieszkaniowa ma kompetencje do podjęcia uchwały odnośnie sposobu rozliczenia nadwyżki powstałej po rozliczeniu zaliczek wpłacanych na koszty zarządu związane w utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym ma prawo podjąć uchwałę, na mocy której zaliczy powstałą nadwyżkę na poczet przyszłych wydatków na koszty zarządu nieruchomości wspólnej. Obowiązek rozliczenia się wspólnoty z właścicielem dotyczy wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu (o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali), nie zaś wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 14 i 14 ustawy).

Sąd Okręgowy odnosząc się do powołanego przez powoda orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 lutego 2001 roku (sygn. akt I ACa 1309/00) oraz z 15 kwietnia 2004 roku (sygn. akt I ACa 1382/03), wskazał, iż w uzasadnieniu pierwszego ze wskazanych wyroków, Sąd Apelacyjny wyraźnie podkreślił, że „obowiązkiem właściciela lokalu jest pokrywanie dwojakiego rodzaju wydatków. Pierwsze - to koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, o ile nie są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 ustawy). Na pokrycie powyższych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 ustawy), których wysokość ustala w formie uchwały wspólnota (art. 22 ust. 1 pkt 3 ustawy). Środki uiszczone na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na zarząd nieruchomością wspólną, a gdy po ich rozliczeniu na koniec roku obrachunkowego okaże się, że wpłaty były wyższe niż wydatki, powstała nadwyżkę, wspólnota może przeznaczyć na powiększenie funduszu remontowego lub inny cel związany z zarządem nieruchomością wspólną. Drugi rodzaj wydatków ponoszony przez właścicieli - to wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (art. 13 ust. 1 ustawy). Chodzi tu głównie o koszty zużytej przez właściciela energii ciepłej oraz wody, wywóz nieczystości. Zarząd wspólnoty w zakresie dostawy energii ciepłej i wody do poszczególnych lokali występuje praktycznie jedynie jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami - czyli właścicielami lokali. Zawiera umowy na dostawę i rozlicza się z dostawcami, a środki na ten cel otrzymuje od właścicieli lokali. Płacą oni z reguły za zużytą wodę według wskazań wodomierzy lub ryczałtu (gdy nie mają wodomierzy) i zaliczek na centralne ogrzewanie, które rozliczane są po zakończeniu sezonu grzewczego. Pieniądze wpłacane na powyższe opłaty nie stają się środkami wspólnoty. Ze środków tych wspólnota ma obowiązek rozliczyć się, tj. po zakończeniu roku obrachunkowego winna wskazać ile wynosiły rzeczywiste wydatki na utrzymanie każdego lokalu (c.o., woda, wywóz śmieci, itp.), jaką kwotę na ten cel wpłacił każdy z właścicieli i w przypadku gdy jego wpłata przewyższa wydatki, różnica winna mu być zwrócona lub zaliczona na poczet przyszłych wydatków na ten sam cel.”

Sąd Okręgowy wskazał, iż w niniejszej sprawie powstała nadwyżka dotyczyła kosztów zaliczających się do pierwszej ze wskazanych kategorii. W konsekwencji za bezzasadne uznał argumenty powoda zarzucającej Wspólnocie brak kompetencji do podjęcia decyzji w przedmiocie przeznaczenia nadwyżki.

Sąd Okręgowy wskazał, iż o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

Sąd Okręgowy nie zgodził się z twierdzeniem powoda, by zaskarżona uchwała, na mocy której powstała nadwyżkę finansową przeznaczono na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Wspólnoty, naruszała jego interesy jako właściciela lokalu. Podjęcie uchwały o rozliczeniu nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu przez zaliczenie jej na poczet funduszu remontowego może 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. Przeznaczenie nadwyżki z tytułu uiszczonych zaliczek na koszty zarządu na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty pozwala również uniknąć zwracania poszczególnym członkom wspólnoty niewielkich zazwyczaj kwot, które w nieodległej przyszłości mogą okazać się potrzebne na pokrycie nieprzewidzianych wydatków.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w szczególności poprzez przyjęcie, iż zaliczki pobierane na podstawie art. 15 ustawy o własności lokali na poczet kosztów zarządu mają charakter bezwrotnych wpłat, stanowią własność Wspólnoty i nie podlegają rozliczeniu z właścicielem lokalu, który zaliczkę wносił, w przypadku gdy nie zostały wykorzystane na pokrycie kosztów zarządu, jak również w przypadku gdy sposób ich wykorzystania jest niezgodny z treścią podjętych uchwał o przeznaczeniu nadwyżek;
2. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności daty i sposobu ustalenia treści zaskarżonych uchwał głosowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów z wykorzystaniem kart do głosowania, do których nie dołączono projektów zaskarżonych uchwał;
3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności poprzez przyjęcie, iż:
 - powód nie sprostął obowiązkowi z art. 6 k.c. i nie wykazał uchybień formalnych,
 - uchybienia formalne, w szczególności niedołączenie do kart do głosowania informacji o przedmiocie i treści głosowanych uchwał, nie miały wpływu na treść uchwały,
 - zeznania powoda są sprzeczne z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie,
 - zeznania „pozostałych świadków” nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia,
 - celowo fałszywe informacje kolportowane przez Zarząd Wspólnoty przed zebraniem właścicieli nie miały wpływu na podjęcie i treść zaskarżonej uchwały;

4. dokonanie przez Sąd I instancji niemających oparcia w materiale procesowym i pozostawających w sprzeczności z doświadczeniem życiowym ustaleń, że:

- nieistotne jest dla sprawy to, w jakiej wysokości zaliczki zostały zawyżone i czy sposób ich wykorzystania jest zgodny z celem wskazanym w uchwale;
- zatrzymanie przez Wspólnotę i odmowa zwrotu nadpłaconych kwot nie narusza interesu powoda;
- stałe występowanie nadwyżek w kolejnych latach nie ma znaczenia dla oceny zasadności zatrzymania nadwyżek w latach poprzednich,
- stałe pobieranie zawyżonych zaliczek nie narusza zasad gospodarności i rzetelności i jest zgodne z ustawą o własności lokali,
- manipulacje dokonywane przez Wspólnotę przy okazji zatrzymywania nadpłaconych zaliczek są zgodne z interesem powoda i poszczególnych właścicieli,
- uchwała odmawiająca zwrotu zawyżonej zaliczki nie jest krzywdząca dla powoda pomimo tego, iż nadpłata powstała również ze środków zaliczek opłaconych przez powoda i nierozliczonych przez pozwaną Wspólnotę;
- Wspólnota nie ma obowiązku ustalania zaliczek na koszty zarządu w wysokości odpowiadającej rzeczywistym kosztom zarządu;

5. naruszenie przepisów prawa procesowego:

a) art. 328§2 k.p.c. poprzez pominięcie wskazania podstaw faktycznych rozstrzygnięcia w części dotyczącej:

- przyczyn odmówienia wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom powoda,
- przyjęcia, że zeznania pozostałych świadków nie były istotne dla ustalenia stanu faktycznego sprawy,
- pominięcia dowodów wskazujących, że właściciele oddający głosy w trybie indywidualnym nie mieli wiedzy co do stawki opłat na fundusz remontowy proponowanej w głosowanej uchwale, a głosując za pozostawieniem nadwyżki finansowej działali w przekonaniu, że stawka ta ulegnie obniżeniu;
- przyczyn uznania za wiarygodne zeznań świadka L., który był osobiście odpowiedzialny za wszystkie nieprawidłowości zaistniałe przy przeprowadzaniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów, a w trakcie rozprawy składał sprzeczne, niespójne i niepełne zeznania;

b) art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń będących podstawą orzekania z naruszeniem obowiązku wszechstronnego rozważania całości zebranego materiału dowodowego w tym zakresie niezbędnym dla wyjaśnienia przyczyn, dla których właścicielom oddającym głosy w trybie indywidualnego zbierania głosów nie przekazano żadnych informacji o przebiegu zebrania i uchwałach głosowanych w jego trakcie oraz czy brak tych informacji mógł mieć wpływ na sposób głosowania w sytuacji, gdy do kart nie dołączono ani projektów uchwał, ani informacji o treści głosowanych uchwał, w tym wysokości opłat na fundusze Wspólnoty.

W konsekwencji powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie zaskarżonej uchwały oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za obydwie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest niezasadna. Wprawdzie niektórym zarzutom powoda nie można odmówić słuszności, jednakże rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego odpowiada prawu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia przez Sąd prawa procesowego.

Zgodnie z art. 328§2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy ustalił fakty, które uznał za udowodnione, wskazał dowody na których się oparł, jednakże nie wyjaśnił przyczyn dla których innym dowodom odmówił mocy dowodowej. Jednakże o skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. można mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braku uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Zarzut ten może więc odnieść skutek jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia. Tak nie jest w niniejszej sprawie, orzeczenie poddaje się bowiem kontroli instancyjnej, a Sąd Apelacyjny jako sąd merytoryczny orzeka na podstawie całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie i może dokonać własnej jego oceny.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c. należy zauważyć, iż zgodnie z treścią tego przepisu sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Podnosząc w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. strona musi wykazać jakich dowodów Sąd nie ocenił lub ocenił wadliwie, jakie fakty pominął i jaki wpływ pominięcia faktów czy dowodów miało na treść orzeczenia. Tylko ocena rażąco błędna lub sprzeczna z treścią materiału dowodowego, nieodpowiadająca zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego może czynić usprawiedliwionym zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. Powód odniósł ten zarzut do pominięcia zeznań pozostałych przesłuchanych w sprawie świadków oraz odmowy dania wiary jego zeznaniom.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy przesłuchał w charakterze świadka A. S. (1) i A. S. (2), których zeznania są spójne, logiczne i potwierdzają zeznania powoda co do braku informacji przed zebraniem o wysokości stawki na fundusz remontowy, o burzliwym przebiegu zebrania i informacjach udzielanych przez zarząd oraz braku załączenia do kart do głosowania przy indywidualnym zbieraniu głosów treści głosowanych uchwał. Zarzut podniesiony przez powoda jest zatem zasadny zarówno co do oceny jego zeznań, jak i pominięcia zeznań ww. świadków i oparcia ustaleń wyłącznie na zeznaniach świadka W. L.. W związku z powyższym należało uzupełnić ustalenia Sądu Okręgowego wskazując, iż właścicielom lokali wraz z informacją o terminie zebrania doręczono projekty uchwał, które mają być przedmiotem głosowania na zebraniu, przy czym projekt uchwały dotyczącej wysokości zaliczki na fundusz remontowy nie zawierał żadnej kwoty (k. 103). Projekty uchwał nie były numerowane, natomiast zawiadomienie o zebraniu zawierało taką numerację wraz z opisem przedmiotu uchwały (k. 71). Przed zebraniem zarząd w pismach kierowanych do członków wspólnoty proponował, aby zaoszczędzoną kwotę przeznaczyć na fundusz remontowy, co pozwoli na zredukowanie pierwszych składek na ten cel i uniknięcia wpłacenia podatku dochodowego przez właścicieli lokali od zwracanych kwot (k. 100). Uchwały nie zostały podjęte na zebraniu z uwagi na zbyt małą frekwencję w związku z czym dalsze głosy były zbierane w drodze indywidualnego zbierania głosów. Przedstawiając poszczególnym właścicielom, którzy nie byli obecni na zebraniu, karty do głosowania, nie dołączono do nich tekstu uchwał, w szczególności oddając głos za uchwałą dotyczącą składki na fundusz remontowy, właściciele nie byli poinformowani o wysokości stawki zaproponowanej za

zebraniu. Natomiast treść uchwały będącej przedmiotem niniejszej sprawy nie uległa zmianie w stosunku do projektu. Nadano jej nr zgodny z nr wskazanym w zawiadomieniu o zebraniu.

Niewątpliwie za uchybienie należy uznać przedstawianie członkom Wspólnoty kart do głosowania bez treści podejmowanych uchwał, które mogły się różnić od doręczonych im wcześniej projektów. Żaden przepis nie nakazuje jednak okazywania przy okazji głosowania protokołu z zebrania. Jednakże, jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, samo wykazanie uchybień proceduralnych nie jest wystarczające do uchylenia uchwały, należy jeszcze udowodnić, iż te uchybienia miały wpływ na podjęcie uchwały. Sąd Apelacyjny podziela ocenę Sądu Okręgowego, iż w niniejszej sprawie nie zostało to wykazane. Przede wszystkim w niniejszej sprawie przedmiotem badania jest jedynie uchwała nr (...), a nie uchwała w przedmiocie stawki zaliczki na fundusz remontowy. Sama treść uchwały jest jednoznaczna: współwłaściciele podjęli decyzję o przeznaczeniu nadwyżki zaliczek na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Wspólnoty w 2012r. Treść przegłosowanej uchwały jest zgodna z projektem dostarczonym wraz z zawiadomieniem o zebraniu, a na karcie przy numerze uchwały podano dodatkowo jej przedmiot. A zatem każdy kto się wcześniej zapoznał z projektem, wiedział jaka jest treść tej uchwały i skoro oddał za nią głos, to się z nią zgadzał, niezależnie od treści innych uchwał. Na załączonej przez powoda przykładowej karcie do głosowania głosujący oddał głos za uchwałą w sprawie nadwyżki i przeciwko uchwale o stawce na fundusz remontowy, a zatem nie traktował obydwu uchwał jednakowo, a wskazane argumenty nie miały wpływu na sposób jego głosowania (k. 104). Przedstawiane przez zarząd argumenty za podjęciem takiej uchwały były jedynie głosem w dyskusji, a kwestionowany przez powoda pogląd zarządu co do konieczności ewentualnego odprowadzania podatku, jednym z kilku argumentów. Jak wynika z załączonego w postępowaniu apelacyjnym odpisu nieprawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie III C 642/12 Sąd uchylił uchwałę nr (...) dotyczącą wysokości zaliczki na fundusz remontowy (k.249), a zatem zarzuty powoda co do trybu podejmowania tej uchwały zostały przez Sąd uwzględnione.

W niniejszej sprawie przedmiotem zaskarżenia była jedynie uchwała w sprawie przeznaczenia wyniku finansowego za rok 2011r. Uchwałą tą członkowie Wspólnoty zadecydowali o przeznaczeniu kwoty 8 557,69 zł stanowiącej nadwyżkę zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2011r. na utrzymanie zasobu finansowego wspólnoty w roku 2012r. Uchwała ta wbrew twierdzeniom apelacji nie narusza przepisów prawa. Artykuł 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2000 Nr 80 poz. 903) wskazuje, iż na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Sformułowanie „zaliczki” wskazuje, iż kwoty te powinny być następnie rozliczone z wydatkami. Jeśli okaże się, iż wydatki były większe niż zaliczki, poszczególni właściciele stosownie do swoich udziałów powinni je uzupełnić. Inna natomiast sytuacja powstaje, gdy uiszczony zaliczki przewyższają faktycznie poniesione wydatki. W utrwalonym już orzecznictwie wskazuje się, iż dysponentem wpłaconych przez właścicieli lokali zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest wspólnota mieszkaniowa. Jeżeli wpłacone przez właścicieli zaliczki przewyższają rzeczywiste koszty, nadwyżkę tę właściciele lokali mogą albo zwrócić albo zaliczyć na poczet zaliczek na okresy następne albo przeznaczyć na fundusz remontowy lub inny wskazany cel (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 17 lipca 2013r. I ACa 329/13 LEX Nr 1362931; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 13 marca 2013r. I ACa 872/12 LEX nr 1344239). Wspólnota nie ma obowiązku zwrócić nadwyżki zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną poszczególnym właścicielom. Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 15 ustawy o własności lokali przez jego nienależytą wykładnię należy zatem ocenić jako niezasadny.

Natomiast podjęta przez Wspólnotę uchwała podlega ocenie nie tylko pod kątem zgodności z prawem, ale również zgodności z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interesem poszczególnych właścicieli. Przesłanka naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną zachodzi wówczas, gdy uchwały prowadzą do niegospodarnego wydatkowania środków wspólnoty. W niniejszej sprawie należy zwrócić uwagę na fakt, iż przedmiotowa uchwała Wspólnoty dotyczyła jedynie niewielkiej kwoty tj. 8558 zł, z czego na udział powoda przypadało ok. 200 zł. Przekazanie tej kwoty na poczet przyszłych kosztów utrzymania nieruchomości nie zmieniło przeznaczenia tej kwoty, ani nie spowodowało, że została ona stracona. Wspólnota musi posiadać pewne nadwyżki środków, aby móc pokrywać swoje zobowiązania, nawet jeśli np. ktoś z jej członków przez jakiś czas przestanie terminowo uiszczać zaliczki z powodu kłopotów finansowych. Musi posiadać też środki finansowe na

nieprzewidziane wydatki. Przekazanie tej kwoty na poczet kosztów utrzymania nieruchomości w 2012r. pozwoliło też uniknąć zwracania poszczególnym członkom wspólnoty niewielkich kwot, które w nieodległej przyszłości mogły okazać się potrzebne. Inną natomiast kwestią jest realizacja tej uchwały w następnym roku i sposób wykorzystania zaoszczędzonych środków. Skoro środki te nie zostały wykorzystane na bieżące potrzeby związane z zarządem nieruchomością wspólną, Wspólnota powinna podjąć decyzję o ich dalszym przeznaczeniu, ale kolejne jej uchwały w kwestii przeznaczenia nadwyżek nie mogą być przedmiotem oceny w ramach niniejszej sprawy. Jeśli co roku koszty zarządu okazują się mniejsze niż uiszczane zaliczki, współwłaściciele mogą podjąć decyzję o zmniejszeniu zaliczek, nie można jednak im tego narzucić; natomiast kwestia wysokości zaliczki w 2012r. nie była przedmiotem tego postępowania. Należy też zwrócić uwagę na fakt, iż również plan remontów jest uchwalany przez współwłaścicieli, a zatem zarząd nie może samowolnie dysponować tymi środkami. Kontrola instancyjna sądu ogranicza się jedynie do zbadania prawidłowości zaskarżonych uchwał pod kątem podstaw wymienionych w art. 25 ustawy o własności lokali, stąd też argumenty wykraczające poza te podstawy nie mogą być powodem uchylenia uchwały, w tym kwestia późniejszego jej faktycznego wykonania.

Nie można też uznać, aby zaskarżona uchwała naruszała interes powoda, bowiem w istocie dotyczy niewielkiej dla powoda kwoty: w przypadku przekazania tej kwoty na fundusz remontowy i wydatkowania na określony cel, powód jako współwłaściciel odniesie z tego tytułu korzyść. Taka ocena przedmiotowej uchwały nie wyklucza uznania podobnych uchwał z lat kolejnych za naruszające zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jak i interesy współwłaścicieli, jednak kolejne uchwały nie są przedmiotem niniejszego postępowania.

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

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. i § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013 poz. 461).