

Wyrok z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10

Dopuszczalne jest przeznaczenie – na podstawie uchwały właścicieli lokali – nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej.

Sędzia SN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Wojciech Katner

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Wandy P. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości położonej przy al. N. nr 13-16 i ul. T. nr 28 w S. o uchylenie uchwał, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 26 stycznia 2011 r. skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 4 lutego 2010 r.

uchylił zaskarżony wyrok w części dotyczącej uchwały z dnia 30 kwietnia 2009 r. wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy al. N. nr 13-16 i ul. T. nr 28 i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Szczecinie – po rozpoznaniu sprawy z powództwa Wandy P. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości przy al. N. nr 13-16 i ul. T. nr 28 w S. – wyrokiem z dnia 27 października 2009 r. uchylił uchwały podjęte przez pozwaną w dniu 30 kwietnia 2009 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że w 2008 r. pozwana wygospodarowała nadwyżkę w kwocie 119 204,97 zł, w tym z tytułu przychodów z nieruchomości wspólnej w stosunku do wydatków związanych z jej utrzymaniem – 117 760, 55 zł, oraz z tytułu

zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w stosunku do rzeczywistej wysokości tych kosztów – 1444,42 zł. W tym samym okresie przychody funduszu remontowego wyniosły kwotę 316 592,43 zł, a koszty realizacji przedsięwzięcia remontowo-modernizacyjnego – kwotę 897 123,06 zł. Powstałą różnicę pozwana pokryła kredytem tylko do kwoty 498 683 zł, w związku z czym saldo funduszu remontowego zostało zamknięte wartością ujemną w kwocie 81 847,63 zł.

W dniu 30 kwietnia 2009 r. odbyło się zebranie członków pozwanej wspólnoty, na którym podjęto m.in. uchwałę w sprawie rozliczenia wyniku finansowego za rok 2008. Wspólnota postanowiła rozliczyć wynik finansowy za 2008 r. w ten sposób, że „nadwyżkę przychodów nad kosztami z roku 2008 w kwocie 119 204,97 zł przeksięgować na fundusz remontowy”.

Spór między stronami dotyczył dopuszczalności przeznaczenia wygospodarowanych nadwyżek na fundusz remontowy wspólnoty. Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l."), pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. W świetle tego przepisu – stwierdził Sąd Okręgowy – pożytki z nieruchomości wspólnej powinny być przekazane członkom pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, jednak tylko w takim zakresie, w jakim przekraczają wydatki związane z jej utrzymaniem. Ze względu na to, że po przeprowadzeniu prac remontowych saldo funduszu remontowego zostało zamknięte wartością ujemną w kwocie 81 847,63 zł, członkowie pozwanej wspólnoty nie mogą żądać rozdzielenia między nich całości przychodów.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l., właściciel jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty te – jak stanowi art. 14 u.w.l. – składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na

utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10. każdego miesiąca. Bezsparnie w 2008 r. pozwana wygosparowała nadwyżkę zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nad poniesionymi kosztami w kwocie 1444,42 zł. Kwota ta – podkreślił Sąd Okręgowy – stanowi własność poszczególnych członków pozwanej wspólnoty i powinna być im zwrócona. Wspólnota mieszkaniowa nie ma możliwości innego zagospodarowania tego rodzaju środków, gdyż przekazanie ich na inny cel sprowadzałoby się do rozporządzania cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Z tych względów zaskarżona uchwała, w części dotyczącej przekazania środków pochodzących z zaliczek na pokrycie kosztów zarządu na fundusz remontowy nie może się ostać.

Wyrokiem z dnia 4 lutego 2010 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie oddalił apelację pozwanej, stwierdzając, że w pełni aprobuje zarówno ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, jak i ich ocenę prawną.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że decyzja o przeznaczeniu środków pieniężnych stanowiących nadwyżkę zaliczek na koszty zarządu nad rzeczywistą wysokością tych kosztów na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej należy do właścicieli lokali. Zaliczki te nie zostały uiszczone na pokrycie wydatków związanych z remontami, lecz na pokrycie kosztów zarządu, dlatego mogły być rozdysponowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem. Są to w dalszym ciągu środki pieniężne właścicieli lokali, a nie wspólnoty mieszkaniowej i dlatego pozwana nie może zmieniać ich przeznaczenia, nawet gdy chce tego większość właścicieli. Na fundusz remontowy może być więc przeznaczona tylko ta część zaliczki, która została przekazana na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej związanych z remontami, gdyż tylko wtedy istnieje niezmiennosc celu dokonanej wpłaty. W każdym innym wypadku zmiana przeznaczenia środków wpłaconych przez właściciela lokalu wymaga jego zgody. Pozwana powinna zatem – stwierdził Sąd Apelacyjny – na koniec 2009 r. rozliczyć się z uzyskanej nadwyżki z właścicielami lokali.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła naruszenie art. 12 ust. 2 w związku z art. 13 ust. 1 i art. 14 u.w.l. przez przyjęcie, że nadwyżka zaliczek uiszczonych na pokrycie kosztów zarządu nie może zostać na mocy uchwały właścicieli lokali przeznaczona na inny cel, choćby mieścił się w kategorii kosztów utrzymania

nieruchomości wspólnej, art. 12 ust. 2 w związku z art. 13 ust. 1 u.w.l. przez przyjęcie, że nadwyżka zaliczek uiszczonych na koszty zarządu może być na mocy uchwały właścicieli lokali przeznaczona jedynie na cel, na jaki została uiszczona, art. 12 ust. 2 w związku z art. 13 ust. 1 i art. 14 u.w.l. przez przyjęcie, że przeznaczenie nadwyżki zaliczek uiszczonych na koszty zarządu na inny cel, mieszczący się w kategorii kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, wymaga zgody właściciela, który zaliczkę uiszczył, oraz art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l. przez przyjęcie, że zaliczki uiszczane na pokrycie kosztów zarządu nie wchodzi w skład majątku wspólnoty mieszkaniowej, lecz stanowią własność właścicieli lokali.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową – obok wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali – obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na pokrycie tych kosztów, obejmujących wydatki i ciężary wymienione przykładowo w art. 14 u.w.l., obowiązani są uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10. każdego miesiąca. Nadanie zaliczkom charakteru świadczeń okresowych – jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08 (nie publ.) – ma zapewnić płynną bieżącą gospodarkę i zarządzanie nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów.

Wysokość zaliczek podlega ustaleniu w drodze uchwały właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 3 u.w.l.) i nie musi ściśle odpowiadać kosztom zarządu. Powinna być jednak ustalona na takim poziomie, by wspólnota mieszkaniowa mogła na bieżąco pokrywać wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Ze względu na to, że są to jedynie zaliczki na poczet przyszłych wydatków, nieznanymi dokładnie w chwili podejmowania uchwały, podstawą ustalenia ich wysokości powinny być dotychczasowe wydatki na koszty zarządu, z równoczesnym uwzględnieniem znanych już okoliczności, mogących wpływać na wysokość przyszłych bieżących obciążeń (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 6 i z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08, nie publ.).

Zgodnie z art. 29 ust. 1 u.w.l., 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. W ustawie o własności lokali ustawodawca nie uregulował statusu prawnego funduszu remontowego, jest w niej bowiem mowa jedynie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej jako składnikach kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 14 pkt 1 u.w.l.). W tej sytuacji przy kwalifikacji prawnej środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym trzeba odwołać się do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69), mającej moc zasady prawnej, w której przyjęto, że wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali, w skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. 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 w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy

ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.), z tym że w grę może wchodzić jedynie nieruchomość potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną, np. odrębna własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu wspólnoty (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08, nie publ., z dnia 8 października 2008 r., V CSK 143/08, nie publ. i z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 367/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 153).

Tak wyznaczony zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pozwala zaliczyć środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym do własnego majątku wspólnoty, odrębnego od majątków właścicieli lokali. Oznacza to, że dysponentem środków uiszczonych na rachunek tego funduszu jest wspólnota mieszkaniowa. Trzeba jednak podkreślić, że 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. Uściślenia wymaga też stanowisko Sądu Apelacyjnego, że wspólnota powinna rozliczyć się z uzyskanej nadwyżki z właścicielami lokali. Obowiązek rozliczenia nadwyżki nie budzi wątpliwości, może ono jednak nastąpić w różny sposób, a nie tylko przez zwrot właścicielom lokali. 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).

Fundusz remontowy ulokowany na odrębnym rachunku bankowym wspólnoty mieszkaniowej może być także brany pod uwagę jako element zabezpieczenia wiarytelności kredytowych banku wobec wspólnoty (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 367/09). 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.

Sąd Apelacyjny, wychodząc z odmiennych założeń, nie rozważał, czy sporna między stronami uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy powódki (art. 25 ust. 1 u.w.l.). W tej sytuacji konieczne stało się uchylene zaskarżonego wyroku w części dotyczącej powołanej uchwały i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.