

Sygn. akt VI ACa 597/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Grażyna Kramarska

Sędzia SA – Jolanta Pyżlak (spr.)

Sędzia SO del. – Tomasz Pałdyna

Protokolant: – sekretarz sądowy Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa I. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości (...) w W.

o stwierdzenie nieważności uchwał ewentualnie uchylene uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 2 czerwca 2015 r.

sygn. akt III C 474/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od I. M. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości (...) w W. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 597/16

UZASADNIENIE

I. M. wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy al. (...) w W. o stwierdzenie nieważności ewentualnie uchylene uchwał podjętych na zebraniu wspólnoty w dniu 11 marca 2014 roku tj. uchwały nr (...) w przedmiocie przyjęcia sprawozdania za rok 2013, uchwały nr (...) w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014, uchwały nr (...) w przedmiocie przyjęcia planów remontów na rok 2014 oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wspólnota Mieszkaniowa budynku (...) w W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2015r. w sprawie o sygn. akt III C 474/14

Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od I. M. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej budynku (...) w W. kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej:

I. M. jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej przy al. (...) w W.. W budynku znajdują się lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe, którymi są lokale o numerach: 2 - gdzie prowadzona jest działalność (...), 3 - gdzie prowadzona jest działalność w zakresie handlu (...), 5 - gdzie prowadzona jest działalność w zakresie (...), 6 - gdzie prowadzone jest biuro (...), 11 i 12 - gdzie prowadzona jest działalność w zakresie (...), 25 - gdzie prowadzona była działalność w zakresie (...). W każdym lokalu użytkowym zatrudnieni są pracownicy. Każdego z najemców lokali użytkowych odwiedza ilość klientów uzależniona od przedmiotu działalności przedsiębiorstwa; przedsiębiorcy samodzielnie ustalają dni i godziny pracy, które często są niestandardowe i obejmują weekendy. Z uwagi na działanie w budynku Wspólnoty pod numerami (...) przedsiębiorstwa (...) s.c." używającego i przechowującego farby. Jest to działalność gospodarcza, która generuje największe koszty po stronie wspólnoty. Wspólnota poniosła koszty czyszczenia klatki schodowej, naprawy drzwi wejściowych, czyszczenia drzwi wejściowych, naprawy windy, wymiany wycieraczek. Najemca tych lokali (11-12) przechowują farby w piwnicy; do ich przewozu używają wind, przez co bywają one niedostępne dla innych mieszkańców budynku. Ponadto wielokrotnie utrudniają dostęp do wejścia na klatkę schodową poprzez parkowania na chodniku pojazdów o dużych gabarytach. Wobec niestandardowych zabrudzeń Wspólnota zmuszona była podjąć stałą współpracę z firmą sprzątającą, co wiązało się z wyższymi kosztami sprzątnięcia, dodatkowymi pracami porządkowymi. Drzwi wejściowe budynku otwierane są przez przedsiębiorców domofonem każdej dzwoniącej osobie. Część lokali użytkowych generuje zwiększone koszty np. śmieci .

I. M. sprzeciwiał się uchwałom podejmowanym przez Wspólnotę Mieszkaniową. Powód wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o uchylenie uchwał nr (...) i nr (...), a powództwo ostatecznie zostało oddalone wyrokiem przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie o sygn. VI ACa 1628/13. Wspólnota Mieszkaniowa z uwagi na toczące się postępowanie podjęła uchwałę nr (...), dotyczącą upoważnienia Zarządu Wspólnoty do zatrudnienia kancelarii prawnej w celu reprezentowania wspólnoty w toczącym się postępowaniu sądowym z powództwa I. M.. Wskazane koszty obsługi prawnej zostały poniesione przez wspólnotę w 2013 roku. Wspólnota za wyjątkiem procesów z powodów nie ma innych postępowań sądowych.

Zaskarżone uchwały o nr (...), (...) i (...) zostały podjęte na zebraniu wspólnoty w dniu 11 marca 2014 roku. Zgodnie z treścią Uchwały nr (...) podpisani pod nią właściciele lokali przyjęli przedstawione przez Zarząd Wspólnoty sprawozdanie za rok 2013. Saldo zaliczki „A” - kosztów zarządu nieruchomością wspólną - na dzień 31.12.2013r. wynosiło - (minus) 4 436,35 złotych i to ujemne saldo miało zostać pokryte z bieżących wpłat właścicieli, gdyż wpływy z zaliczki A nie pokryły kosztów zarządu. Saldo zaliczki „B” funduszu remontowego na dzień 31.12.2013 r. wynosiło 58 792,24 złotych i miało zostać pozostawione na koncie z przeznaczeniem na cele remontowe. Za uchwałą głosowało 51,1% właścicieli lokali, 45,7% przeciw (wyłącznie powód i osoby przez niego reprezentowane), nikt nie wstrzymał się od głosu.

Rozliczenie zaliczki A na poczet pokrycia kosztów zarządu za 2013 rok obejmowało koszty administrowania, utrzymania czystości, energii elektrycznej dla części wspólnej, ubezpieczenia, eksploatacji i wind, obsługi prawnej, opłat bankowych. Koszt wykonanej obsługi prawnej wynosił 11 692,21 złotych. Z rozliczenia zaliczki B wynikało, że wpływy z tytułu zaliczek stanowiły kwotę 71 381,40 złotych, z tytułu pożytków z nieruchomości wspólnej za rok 2013 - 8059,20 złotych, nadwyżka zaliczek B za rok 2012 wyniosła 12 454,81 złotych, zaś wydatki remontowe w 2013 roku kosztowały 31 572,17 złotych.

Uchwałą nr (...), dotyczącą planu gospodarczego na rok 2014, Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła, że zaliczka A - dotycząca kosztów zarządu nieruchomością wspólną za lokale mieszkalne - miała pozostać bez zmian na poziomie 2,80 zł / m², za lokale użytkowe w wysokości 3,80 zł/m². Zaliczka B na fundusz remontowy miała pozostać bez zmian w wysokości 2,50 zł/m² powierzchni lokalu. Za uchwałą głosowało 51,1% właścicieli lokali, 45,7% przeciw (wyłącznie powód i osoby przez niego reprezentowane), nikt nie wstrzymał się od głosu.

Uchwałą nr (...) dotyczącą uchwalenia planu remontów na rok 2014 Wspólnota ustaliła zaliczkę na fundusz remontowy bez zmian w wysokości 2,50 zł/m² oraz uchwaliła plan prac remontowych na rok 2014, obejmujący remont elewacji od strony podwórka, przegląd i naprawę dachu po zimie oraz rezerwę na inne remonty. Za uchwałą głosowało 51,1% właścicieli lokali, 45,7% przeciw (wyłącznie powód i osoby przez niego reprezentowane), nikt nie wstrzymał się od głosu. Wspólnota Mieszkaniowa zleciła sporządzenie projektu remontu elewacji budynku w dwóch etapach .

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, zeznania świadków: E. G., P. K., W. K., M. S., J. M., R. M., M. K., C. C., E. G. oraz stron – członków zarządu pozwanej J. S. i A. G., a także powoda I. M.. W ocenie Sądu I instancji do zeznań świadków - najemców lokali i powoda, w części dotyczącej małej uciążliwości lokali użytkowych należało podejść z ostrożnością. Są to niewątpliwie osoby zainteresowane pośrednio (najemcy) i bezpośrednio (powód) wynikiem rozstrzygnięcia, gdyż większa stawka uiszczana przez te lokale użytkowe w stosunku do mieszkalnych, zwiększy koszty tych działalności, a co za tym idzie może też uszczuplić dochody powoda. Zdaniem Sądu Okręgowego zeznania osób zamieszkujących tą nieruchomość oraz fotografie (k.313 i nast.) załączone przez pozwaną obrazują rzeczywisty stan rzeczy w zakresie uciążliwości lokali użytkowych, w szczególności co do zabrudzeń, przechowywania farb itp. W ocenie tego Sądu nie stanowią o tym fotografie załączone przez powoda, gdyż przedstawiają one aktualny stan rzeczy po usunięciu materiałów malarskich, zabrudzeń itp. przez firmę (...) s.c.”.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo co do żądania sformułowanego na pierwszym miejscu, jak i żądania ewentualnego nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, iż w kwestii dopuszczalności stosowania sankcji bezwzględnej nieważności w stosunku do uchwał wspólnoty istnieją kontrowersje w doktrynie. Z jednej strony konieczność zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego uzasadniałaby niemożność zaskarżania uchwał w innym trybie niż przewidziany w art. 25 u.w.l., tj. w określonym w tym przepisie 6-tygodniowym terminie. Z drugiej strony zwolennicy sankcji bezwzględnej nieważności podnoszą argumenty słusznościowe, iż w skrajnych przypadkach niezaskarżone uchwały, w sposób rażąco naruszające prawo, nadal obowiązywałyby. Kwestia ta była również przedmiotem orzecznictwa. Jak wskazał S.A. w Poznaniu w wyroku z dnia 21 kwietnia 2010 r., I ACa 274/10, LEX nr 628190, "ustawodawca przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej, z wyłączeniem, co do zasady, możliwości ustalenia ich nieważności, w przypadku sprzeczności z prawem, na podstawie ogólnych norm art. 58 k.c. Dotyczy to w szczególności ewentualnej niezgodności uchwały z typowymi przepisami u.w.l. oraz kodeksu cywilnego, regulującymi funkcjonowanie wspólnoty, w tym tryb podejmowania przez nią czynności (...) Jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 u.w.l. Skorzystanie (lub nie) przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważaniu uchwały na drodze sądowej. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c." Sąd Apelacyjny w Krakowie dopuścił w wyroku z dnia 19 sierpnia 2010 r., I ACa 391/10, roszczenie na podstawie art. 189 k.p.c. po upływie 6-tygodniowego terminu: "Sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty ma charakter zawity. Tym niemniej, w szczególnych wypadkach, gdy dochodzi do naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego, za dopuszczalne uznać należy roszczenie oparte na art. 189 k.p.c., którego skutkiem będzie wyeliminowanie z prawnego obrotu takiej uchwały".

W ocenie Sądu Okręgowego, stwierdzenie nieważności uchwały jest dopuszczalne, ale powinno następować jedynie w rażących sytuacjach, takich jak np. podjęcie uchwały z przekroczeniem kompetencji przysługujących zebraniu właścicieli lokali (czyli poza zakresem spraw dotyczących nieruchomości wspólnej), pod wpływem wady oświadczenia woli powodującej bezwzględną nieważność czynności prawnej, z naruszeniem zasad funkcjonowania wspólnoty. Zamiarem ustawodawcy było ograniczenie możliwości kwestionowania uchwał poprzez wprowadzenie krótkiego 6-tygodniowego terminu (za: R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz. C.H. Beck Warszawa 2007, str. 448-449). Materialnoprawną podstawą żądania w niniejszej sprawie stanowił art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny, który należy rozumieć jako stan, w którym: po pierwsze, nie istnieje inny środek prawny, przy użyciu którego powód uzyskać może skuteczną ochronę prawną, a po drugie, orzeczenie ustalające wydane w oparciu o art. 189 k.p.c. taką skuteczną ochronę prawną powodowi zapewni (wyrok S.A. w Katowicach z 13 .03.2013

r. sygn. akt I ACa 78/13). W ocenie Sądu I Instancji w przedmiotowej sprawie powód nie miał interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności uchwał, albowiem przysługiwało mu powództwo o uchylenie uchwał na podstawie art. 25 u.w.l. i o co zresztą wnosił. Powód, składając pozew, zmieścił się w 6-tygodniowym terminie przewidzianym w art. 25 u.w.l. i brak było potrzeby wnoszenia żądania o stwierdzenie nieważności uchwał.

Nawet gdyby uznać, że powód miał interes prawny w ustaleniu, że wskazane przez niego uchwały są nieważne, w ocenie tego Sądu brak jest podstaw do stwierdzenia takiej nieważności wobec braku naruszenia przepisów prawnych, w szczególności naruszenia ich w sposób rażący z podstawowymi zasadami porządku prawnego.

W myśl art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali 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. 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. Powód jak wskazano wyżej w ustawowym terminie zaskarżył uchwały wspólnoty podjęte na zebraniu w dniu 11 marca 2014 roku o nr (...), (...) i (...).

Powód nie sformułował zarzutów formalnych wobec podjętych uchwał. Abstrahując od powyższego, Sąd Okręgowy nie dopatrywał takich wadliwości formalnych uchwał, które skutkowałyby koniecznością ich uchylenia. Uchwały zostały podjęte na prawidłowo zwołanym zebraniu, większością udziałów właścicieli lokali we wspólnocie. Tylko jedynie wykazanie, że nieobecność właściciela lokalu mogła mieć wpływ na treść uchwały, może skutkować jej uchyleniem na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l., bowiem o tym, czy uchwała została podjęta, nie decyduje to, czy została ona podjęta na zebraniu właścicieli (bez różnicy, czy zwołanym prawidłowo, czy nie), lecz to, czy oddała za nią głos większość właścicieli lokali (liczona w stosunku do wszystkich właścicieli).

W odniesieniu do uchwały nr (...) Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z jej treścią niedopłata w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, która na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiła 4.436,27 złotych, pokryta miała być z bieżących wpłat właścicieli, zaś istniejąca na rachunku bankowym nadwyżka w kwocie 58.792,24 złotych miała pozostać nienaruszona i być przeznaczona na cele remontowe. Z uwagi na okoliczność, że zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną okazały się niewystarczające, natomiast zaliczki na fundusz remontowy nie zostały w całości wykorzystane, celowym było rozdysponowanie kwotami powstałymi z wpłat członków wspólnoty w sposób określony w uchwale, co spowodować miało uzupełnienie środków finansowych związanych z zarządem nieruchomością. W ocenie tego Sądu podjęcie uchwały w takim brzmieniu było dopuszczalne. Powód zakwestionował brak dokonania podziału i zwrotu nadwyżki powstałej z tytułu opłat uiszczanych przez członków Wspólnoty na cele remontowe. Sąd I Instancji zwrócił uwagę na fakt, iż nieruchomość budynkowa niszczeje z czasem, w związku z czym konieczne jest dokonywanie jej remontów i napraw. Jest to proces długofalowy, wobec czego w niektórych latach wydatki te będą znikome, przez co uiszczane przez członków Wspólnoty zaliczki nie zostaną w całości wykorzystane, jednakże w latach kolejnych, w przypadku chociażby konieczności naprawy dachu, wymiany instalacji czy remontu elewacji budynku pobierane zaliczki mogą okazać się niewystarczające do opłacenia kosztu niezbędnych napraw czy robót budowlanych. Sąd I Instancji nie miał wątpliwości co do zasadności zachowania niewykorzystanych zaliczek zgromadzonych na funduszu remontowym i uznał, iż brak rozliczenia nadwyżki z właścicielami nieruchomości lokalowych nie jest sprzeczny z prawem ani nie narusza interesów członków Wspólnoty. Jest to działanie długofalowe, zgodne z dłuższej perspektywie czasowej z interesami wspólnoty i jej mieszkańców, w tym powoda. Pozwoli bowiem na stopniowe gromadzenie środków finansowych na potrzebne remonty (są to wysokie koszty), bez uciekania się do pobierania nadzwyczajnych zaliczek od mieszkańców na koszty remontu, gdy taki wyniknie. Zgromadzone kwoty stanowią własność wspólnoty mieszkaniowej i w każdym czasie wykorzystane być muszą zgodnie z ich przeznaczeniem tj. na cele remontowe. Przyjęcie stanowiska, że środki zgromadzone na cele remontowe wspólnoty po każdym roku kalendarzowym miałyby być zwracane członkom wspólnoty praktycznie niweczyłoby sens utrzymywania takiego wyodrębnionego funduszu na cele remontowe.

Sąd Okręgowy odniósł się także do zarzutu powoda dotyczącego uwzględnienia w kosztach zarządu nieruchomością kosztów obsługi prawnej. Uchwałą nr (...) z dnia 4 marca 2013 roku Wspólnota udzieliła zarządowi pełnomocnictwa do zatrudnienia prawnika w celu reprezentowania jej w postępowaniu sądowym z powództwa I. M.. Sąd I Instancji wskazał, iż wydatek ten znajduje poparcie w woli członków Wspólnoty, wyrażonej w powyższej uchwale. Jednocześnie, zdaniem tego Sądu, jest on uzasadniony, w szczególności w świetle orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, korzystnego dla Wspólnoty. Wspólnota poza procesami z I. M. nie prowadzi jakichkolwiek innych procesów. W tym też, w ocenie Sądu Okręgowego, przejawia się „równość broni” stron zarówno w trakcie procesu, jak i poza nim. Powoda bowiem zarówno w trakcie zebrań wspólnoty jak i w procesie reprezentuje prawnik profesjonalista. Trudno takiego prawa odmawiać wspólnocie.

Przechodząc do zarzutów dotyczących uchwały nr (...), tj. ustalenia podwyższonej względem lokali mieszkalnych opłaty na pokrycie kosztów zarządu płatnej przez właścicieli lokali użytkowych, Sąd Okręgowy wskazał, że zaliczki zostały ustalone na poziomie 3,80 zł za m⁽²⁾ powierzchni lokali użytkowych oraz 2,80 zł za m⁽²⁾ powierzchni lokali mieszkalnych. Strona pozwana wywodziła, że lokale użytkowe przyczyniają się do zwiększenia wydatków ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej poprzez np. generowanie zwiększonej ilości śmieci czy, co miało miejsce w przypadku prowadzonej przez M. S. i B. L. działalności gospodarczej pod nazwą (...) s.c., transportowania i przechowywania farb i akcesoriów malarskich, wiążącego się z brudzeniem klatki schodowej. Pozwana podnosiła też, że lokale użytkowe powodują większe aniżeli lokale mieszkalne uciążliwości, w szczególności z uwagi na ilość klientów odwiedzających przedsiębiorców, ale także z powodu utraty swej realnej funkcji przez domofon, który w założeniu ma ograniczać dostępność wejścia osób trzecich do budynku, zapewniając mieszkańcom bezpieczeństwo, a tymczasem z uwagi na istnienie lokali usługowych drzwi otwierane są przez przedsiębiorców każdej osobie, która z ich punktu widzenia może być klientem. W ocenie tego Sądu - nie sposób odmówić tej argumentacji słuszności – bez wątpienia uciążliwości związane z istnieniem lokali usługowych są większe niż lokali mieszkalnych, chociażby właśnie z przyczyn wskazanych przez Wspólnotę Mieszkańców. Poparciem tych twierdzeń są zeznania świadków - stałych mieszkańców wspólnoty. Pozwana wykazała też, że Wspólnota zmuszona była ponieść koszty związane z funkcjonowaniem w budynku przedsiębiorstwa zajmującego się wykonywaniem projektów reklamowych i promocyjnych, używającego farb, które to koszty polegały na czyszczeniu klatki schodowej z zabrudzeń malarskich, farb itp. Również inne wydatki wspólnoty związane z ponad przeciętnym korzystaniem przez lokale użytkowe z budynku wspólnoty znalazły swe odzwierciedlenie w zapłaconych fakturach przez Wspólnotę (naprawa drzwi wejściowych, zakup wycieraczek, konieczne stałe dodatkowe sprzątnięcie, naprawa windy). Wobec tego za zasadne Sąd I Instancji uznał ustalenie wyższej stawki zaliczek pobieranych od właścicieli lokali użytkowych, bowiem powodują one uciążliwości przewyższające te związane z korzystaniem z lokali stricte mieszkalnych. Są to jedynie koszty zarządu nieruchomością wspólną, gdyż stawka na fundusz remontowy względem wszystkich lokali pozostała na tym samym niezmiennym poziomie. Niewątpliwie interes powoda jako wynajmującego lokale użytkowe jest sprzeczny z interesami pozostałych stałych mieszkańców budynku wspólnoty. Powód jednak, zdaniem Sądu Okręgowego, winien mieć na uwadze interes wspólnoty traktowanej jako całość, a nie podchodzić do niego subiektywnie. Ustalona zaliczka nie jest wygórowana, ustalona co do wysokości racjonalnie i prawnie uzasadniona. Pogląd ten jest z ugruntowany w doktrynie, a wyrażony został choćby w publikacji R. Strzelczyka i A. Turlej „Własność lokali. Komentarz”, gdzie jednoznacznie stwierdzone zostało, że „na pewno wyższe koszty powinny ponosić te lokale, w których prowadzona jest działalność usługowa” (2 wydanie, Warszawa 2010, art. 12 nb 18).

Ustosunkowując się do zarzutów powoda dotyczących uchwały nr (...), tj. zakwestionowania przez niego słuszności dokonywania wpłat zaliczek na konkretny cel remontowy, które w przypadku niezrealizowania zostaną przeznaczone na inny cel oraz nie zostaną rozliczone z członkami Wspólnoty, a także braku sporządzenia planu remontowego elewacji budynku, Sąd Okręgowy wskazał, iż w świetle zachowania ciągłości gospodarowania przez Wspólnotę zgromadzonymi środkami finansowymi zasadne jest zachowanie niewykorzystanych zaliczek zgromadzonych na funduszu remontowym. Powołał się na pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 roku, sygn. akt IICSK 358/10, „obowiązek rozliczenia nadwyżki nie budzi wątpliwości, może ono jednak nastąpić w różny sposób, a nie tylko przez zwrot właścicielom lokali.” Sąd Okręgowy uznał za dopuszczalne wykorzystanie zgromadzonych funduszy w późniejszym okresie. Jeśli chodzi zaś o kwestię uiszczania przez właścicieli lokali zaliczek

na konkretny cel remontowy, to Sąd I Instancji wyjaśnił, że oczywiście pożądanym jest informowanie członków Wspólnoty przez zarząd o planowanych czynnościach remontowych, na które przeznaczone zostaną określone kwoty, co też poczynił zarząd Wspólnoty. W niniejszej sprawie członkowie Wspólnoty skarżoną uchwałą wyrazili zgodę na remont elewacji od strony podwórka, dokonanie przeglądu i naprawy dachu oraz ustalenie rezerwy na inne remonty w wysokości 4300 złotych. Określenie priorytetów prac remontowych ma charakter orientacyjny, a ich faktyczna realizacja niewątpliwie uzależniona jest od bieżącego stanu budynku. Jeżeli jednak cele określone uchwałą nie zostałyby zrealizowane, zgromadzone środki wciąż pozostają do dyspozycji Wspólnoty i mogą być przez nią wykorzystane zgodnie z wolą jej członków.

Co do zarzutu braku sporządzenia planu remontu elewacji Sąd Okręgowy wskazał, iż Wspólnota zleciła wykonanie projektu budowlanego remontu elewacji w etapie I i w etapie II. W sprawie został opracowany projekt budowlany, został on zatwierdzony przez Prezydenta m.(...) W., który wydał pozwolenie na budowę w postaci remontu elewacji budynku wspólnoty. To zaś niewątpliwie wiązało się z poniesionymi kosztami postaci wynagrodzenia za sporządzenie projektu budowlanego i z pewnością wydatki wspólnoty na ten cel ulegną zwiększeniu. Rozpoczęcie budowy, jej prowadzenie będzie bowiem wymagało środków finansowych, które będzie musiała uiścić pozwana wspólnota. Zarząd Wspólnoty dochował formalności związanych z planowanym remontem, wobec czego twierdzenia powoda w tym zakresie, w ocenie Sądu Okręgowego, nie znajdują pokrycia w zgromadzonym materiale dowodowym.

W konsekwencji Sąd Okręgowy nie dopatrył się naruszenia przez zaskarżone uchwały przepisów prawa, umowy właścicieli lokali, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani innego sposobu naruszenia interesów I. M., co skutkowało by koniecznością uchylecia zaskarżonych uchwał w oparciu o powołaną wyżej podstawę prawną.

O kosztach postępowania pomiędzy stronami Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok częściowo tj. w zakresie w jakim dotyczy on uchwały nr (...) oraz uchwały nr (...) i podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w sprawie, co polegało w szczególności na bezkrytycznym przyjęciu stanowiska pozwanego, iż lokale użytkowe generują wyższe koszty, gdy tymczasem nie wynikało to w żaden sposób z materiału dowodowego zebranego w sprawie oraz pominięcie dowodów przedstawionych przez powoda, z których jednoznacznie wynikało, iż podejmowane przez pozwanego uchwały dotyczące zwiększonych zaliczek z tytułu lokali użytkowych były ustalane dowolnie i nie miały żadnego pokrycia w kosztach generowanych przez te lokale;

2) w konsekwencji powyższego błąd w ustaleniach faktycznych mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy polegający na przyjęciu, iż lokale użytkowe generują wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, przykładowo poprzez konieczność zatrudnienia firmy sprzątającej lub dokonywanie remontów, gdy tymczasem koszty żadne dodatkowe koszty nie zostały poniesione przez pozwanego, albowiem wskazane przez pozwanego remonty wynikały z normalnej konserwacji budynku a nie ze zniszczeń dokonanych przez najemców lokali użytkowych;

3) naruszenie art 328 § 2 k.p.c. poprzez niedokładne wyjaśnienie w uzasadnieniu podstawy prawnej rozstrzygnięcia polegające na nie odniesieniu się przez Sąd Okręgowy do argumentacji przedstawionej przez powoda, w szczególności tej dotyczącej braku podstaw do uznania prawidłowości przeksięgowania nadwyżki z tytułu zaliczki płaconej na cele remontowe, na inne niesprecyzowane jeszcze cele mogące powstać w przyszłości;

4) naruszenie art 25 ust. 1 w zw. z art. 3,12 ust. 2 i 3 oraz art. 14 ustawy o własności lokali, polegające na nieudzieleniu ochrony prawnej powodowi pomimo zasadności powództwa w zakresie uchylenia uchwały nr (...) oraz uchwały nr (...), w szczególności poprzez zastosowanie niewłaściwej wykładni art. 3,12 ust. 2 i 3 oraz art. 14 u.w.l., co skutkowało niewłaściwym przyjęciem przez Sąd Okręgowy, iż wpłacone przez właścicieli lokali zaliczki mogą być swobodnie rozdysponowywane przez wspólnotę jako właściciela tych środków, pomimo, iż wspólnota jest jedynie ich

dysponentem, a właścicielami nadal są właściciele lokali, co ma tym większe znaczenie w niniejszej sprawie, biorąc pod uwagę, iż wbrew ustaleniom Sądu Okręgowego pozwany nie utworzył żadnego funduszu remontowego.

W konsekwencji skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie poprzez uchylenie w całości uchwały nr (...) oraz uchwały nr (...), ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

W szczególności nie zasługują na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa procesowego. Zgodnie z art. 233§1 k.p.c. 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 wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Przepis art. 233 § 1 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym. Zaniechanie zaś wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, czy też pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy - nie stanowi o naruszeniu powyższego przepisu. Samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżących odpowiada rzeczywistości, nie jest więc wystarczające. Konieczne jest bowiem wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Przenosząc te ogólne uwagi na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż przede wszystkim skarżący nie sprecyzował jakich konkretnie dowodów ten zarzut dotyczy, które to dowody zostały ocenione wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego. W uzasadnieniu powód wprawdzie powołuje się na zdjęcia załączone przez stronę pozwaną, ale nie kwestionuje, iż są to zdjęcia przedmiotowej nieruchomości. Zdjęcia te niewątpliwie obrazują przykładową pojedynczą sytuację, pozwalają jednak na wyciągnięcie szerszych wniosków, pozwalających na ocenę twierdzeń stron co do celowości podjętych uchwał.

Niezrozumiałe jest natomiast podnoszenie przez skarżącego zarzutu pominięcia przez Sąd dowodów w postaci umów najmu z lokali użytkowych nr (...) z 28 grudnia 2011r. i protokołów zebrań wspólnoty z 2010r. i 2011r., bowiem niniejszy proces dotyczy uchwał z 2014r., a wówczas niewątpliwie te lokale użytkowe były wynajmowane na działalność gospodarczą i mogły generować wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy, z ustaleń tych wynika, iż w budynku jest kilka lokali użytkowych, prowadzona w części z nich działalność gospodarcza wiąże się z przyjmowaniem klientów czy pacjentów. Sąd Okręgowy ustalając, iż korzystanie z lokali użytkowych zwiększa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oparł się na szeregu dowodów z przesłuchania świadków, stron, jak i dokumentach. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, ocena tych dowodów dokona przez Sąd Okręgowy jest spójna, logiczna i oparta na doświadczeniu

życiowym i zawodowym. Zasadnie Sąd Okręgowy przyjął, iż większa ilość osób korzystających ze światła w korytarzu, z domofonu czy z windy generuje zwiększone zużycie prądu. Szybciej też brudzą się korytarze: ściany, drzwi, podłogi i częściej wymagają odnawiania. Szybciej psują się urządzenia typu domofon czy winda i częściej wymagają naprawy lub wymiany. Są to fakty powszechnie znane i wynikające z doświadczenia życiowego. Jeśli tylko lokatorzy korzystają z klatki schodowej, to rzadziej wymaga ona sprzątnięcia, niż w sytuacji, gdy korytarzem tym przechodzi dziennie dodatkowo kilkanaście czy kilkadziesiąt osób do przychodni czy innych lokali użytkowych. Właściciele lokali mieszkalnych nie powinno się obciążać zwiększonymi kosztami, które są powodowane przez lokale użytkowe. Jednakże trudno jest precyzyjnie wyliczyć te zwiększone koszty.

Jak się wskazuje w orzecznictwie: wspólnota mieszkaniowa dysponuje w pewnym zakresie swobodą w określeniu stopnia wzrostu obciążeń właścicieli lokali, jednak musi istnieć adekwatny związek między wielkością i intensywnością czynników związanych z korzystaniem z tych lokali oraz ich wpływem na nieruchomości wspólną oraz korzystaniem z lokali przez członków wspólnoty (tak S.A. w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z 12 sierpnia 2015r. i ACa 2019/14 LEX Nr 1843303). W niniejszej sprawie, jak wynika z materiału dowodowego - pozwana wspólnota obciąża właścicieli lokali użytkowych zaliczką w kwocie 3,80 zł/ m², podczas gdy właściciele lokali mieszkalnych ponoszą zaliczki w kwocie 2,80zł/m², nie można zatem przyjąć, aby zwiększenie zaliczki dla lokali użytkowych miało charakter nadmierny, biorąc pod uwagę ilość i charakter tych lokali. Wprawdzie niektóre lokale użytkowe powodują większe koszty dodatkowe, a inne mniejsze, ale brak jest możliwości prawnej do zróżnicowania zaliczek między właścicielami lokali użytkowych. Analiza sprawozdania finansowego za rok poprzedni tj. 2013 wskazuje, iż pobierane przez Wspólnotę zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej co do zasady odpowiadają kosztom utrzymania tej nieruchomości (k. 29v), nie są zatem pobierane w wysokości nieodpowiadającej kosztom utrzymania tej nieruchomości.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 328§2 k.p.c.; zgodnie z tym przepisem - 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. Uzasadnienie sporządzone przez Sąd Okręgowy zawiera wszystkie te elementy. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. byłby zasadny tylko wówczas, gdyby uzasadnienie Sądu pierwszej instancji uniemożliwiało Sądowi odwoławczemu dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia, a w niniejszej sprawie tak nie jest, orzeczenie zawiera ustalenie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, ocenę dowodów, jak i wywód prawny, umożliwiając poddanie rozstrzygnięcia kontroli instancyjnej.

Nie są również zasadne zarzuty naruszenia prawa materialnego. Przepisy ustawy o własności lokali przewidują dwie odrębne kategorie należności pieniężnych obciążających właścicieli lokali: są to koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 14-14 u.w.l.) i wydatki związane z utrzymaniem lokali poszczególnych właścicieli (art. 13 u.w.l.). Te pierwsze – jak się wskazuje w orzecznictwie – są należnościami wspólnoty mieszkaniowej, powstają one ex lege, w ustawie przewidziano także termin ich uiszczania (tak SN w uzasadnieniu wyroku z 26 lutego 2016r. IV CSK 404/15 LEX Nr 2023787). 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 stosowną uchwałą albo zwrócić albo zaliczyć na poczet zaliczek na okresy następne, albo przeznaczyć na fundusz remontowy lub inny wskazany cel. Wspólnota nie ma obowiązku zwrócić nadwyżki zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną poszczególnym właścicielom, ma obowiązek z nich się rozliczyć, ale to rozliczenie może nastąpić w różny sposób (tak też SN w wyroku z 26 stycznia 2011r. II CSK 358/10, SA w Warszawie w wyroku z 17 lipca 2013r. I ACa 329/13 LEX nr 1362931). Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 13 marca 2013r. I ACa 872/12 LEX Nr 1344239, który to pogląd Sąd w obecnym składzie podziela: nieuprawnionym jest twierdzenie, że nadwyżki z tytułu wpłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną należą nadal do majątków właścicieli lokali. Środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym zaliczyć należy do majątku własnego wspólnoty, odrębnego od majątków właścicieli lokali (por. uchwałę 7 sędziów SN z 21 grudnia 2007r. III CZP 65/07). Utworzenie takiego funduszu ma służyć zapewnieniu płynności

finansowej wspólnoty, czy utworzeniu pewnej rezerwy na nieprzewidziane wydatki remontowe. Powód podnosi wprawdzie w apelacji, iż w pozwanej wspólnocie nie utworzono odrębnego funduszu remontowego, jednak analiza załączonych do akt dokumentów w postaci sprawozdań za rok poprzedni czy planu gospodarczego wskazuje, iż w dokumentacji księgowej istnieje rozdzielanie zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali na zaliczki A i B. Zaliczki typu B przeznaczane są na fundusz remontowy i są odrębnie księgowane od zaliczek na poczet bieżących kosztów zarządu. Ustawa nie precyzuje sposobu utworzenia czy formy prowadzenia funduszu remontowego. „Fundusz remontowy” to część składowa kosztów zarządu obejmująca zaliczki na remonty nieruchomości wspólnej, którą w szczególności sposób się wyodrębnia, przez odmienne nazewnictwo („fundusz remontowy”) czy sposób jej księgowania - zwykle tworzy się odrębne konto księgowe, niekiedy środki gromadzi na osobnym rachunku bankowym. Skoro w niniejszej sprawie istnieje zróżnicowanie zaliczek na zaliczki A i B, to niewątpliwie musiała być kiedyś podjęta pierwsza uchwała w sprawie rozdzielania zaliczki i utworzenia takiego funduszu. Utworzenie takiego funduszu jest zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, nie sprzeciwiają się też temu przepisy prawa, ale nie jest obowiązkowe.

W ocenie Sądu Apelacyjnego - brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały, mocą której wspólnota postanowiła pozostawić niewykorzystane zaliczki typu B na koncie z przeznaczeniem na cele remontowe. Wspólnota powinna bowiem posiadać oszczędności na nagłe, nieprzewidziane wydatki, np. na remont windy. Jest to zgodne z prawem, z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jak i interesem powoda jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej. Należy też zauważyć, iż zarząd sam będzie decydował jedynie o drobnych bieżących naprawach, natomiast większe wydatki będą niewątpliwie wymagały uchwały wspólnoty, a zatem brak bliższego określenia celów remontowych w zaskarżonej uchwale, nie jest również podstawą jej uchylenia.

Tym samym należy uznać, iż dokonana przez Sąd Okręgowy ocena prawna jest również prawidłowa, zaś apelacja niezasadna.

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

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 11 pkt 1 i § 13 ust. 1 pkt 2 Ministra Sprawiedliwości 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. z 2013 r. poz. 461 oraz z 2015 r. poz. 616 i 1079), biorąc pod uwagę ilość zaskarżonych uchwał.