

Sygn. akt I ACa 8/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka (spr.)
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz SSA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 2 sierpnia 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa U. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) w S.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 12 października 2011 r., sygn. akt I C 672/10

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I. w ten sposób, że:**

**1. uchyła uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) w Szczecinie;**

**2. w pozostałej części powództwo oddala;**

**II. w pozostałej części apelację oddala;**

**III. zasądza od powódki U. K. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) w S. kwotę 135 (stu trzydziestu pięciu) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA M. Gawinek SSA M. Sawicka SSA M. Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 8/12

## UZASADNIENIE

Powódka U. K. wniosła o uchylenie uchwał nr (...), (...) i (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...). (...) w S.. Powódka wskazała, że jest współwłaścicielką lokalu nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...). (...) wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 12 października 2011 roku Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo oraz zasądził od powódki U. K. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy (...), kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka U. K. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S.. Wraz z synem K. K. (1) jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...). (...)

W skład zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. wchodzi T. S., J. K. i D. K.. Umową o zarządzanie i administrowanie z dnia 19 lipca 2007 r. zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) działając w imieniu Wspólnoty zlecił administrowanie i zarządzanie nieruchomością Wspólnoty firmie (...) reprezentowanej przez R. K.. Do obowiązków zarządcy należy m.in. składanie okresowych sprawozdań z działalności finansowej.

W 2007 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę o określeniu części wspólnych instalacji domofonowej od tablicy domofonowej do słuchawki z wyłączeniem klatki nr 8. W maju 2008 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. podjęła uchwały dotyczące wyrażenia zgody na wykonanie termomodernizacji budynku, wraz z likwidacją luksferów, remontem opierzeń balkonów i balustrad, a także sporządzenie odpowiedniej dokumentacji projektu związanego z ociepleniem nieruchomości należącej do Wspólnoty. Członkowie Wspólnoty wyrazili także zgodę na zaciągnięcie kredytu finansowego do wysokości 450.000 zł na okres 10 lat, który miał zostać spłacony z wpływów na fundusz remontowy i eksploatacyjny.

Pozwana Wspólnota posiada rachunek bankowy bieżący w Banku (...) oraz rachunek konto zysk w Banku (...).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa czerpie pożytki m.in. z wynajmowania ścian budynku nieruchomości wchodzącym w skład Wspólnoty, albowiem budynek mieści się w wyekspozowanym miejscu w centrum S., a zatem doskonale nadaje się do umieszczania na nim reklam.

W dniu 27 marca 2009 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. zaciągnęła w (...) Banku (...) kredyt w wysokości 412.912 zł przeznaczony na realizację inwestycji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego polegającego m.in. na ociepleniu ścian zewnętrznych, zabudową luksferów na klatkach schodowych, ociepleniu stropu, ociepleniem stropodachu, wymianą drzwi wejściowych do budynku na izolowane. Całkowity koszt przedsięwzięcia wyniósł 600.000 zł, zaś zaciągnięty kredyt stanowił jego 68,82 %.

W projekcie planu gospodarczego na rok 2010 r. zaplanowano koszty związane z konserwacją budynku (przeгляд roczny, przeгляд kominów, przeгляд instalacji gazowej) na łączną kwotę 1610 zł oraz remonty ogólnobudowlane- tj. wykonanie dwóch szlabanów za kwotę 10.000 zł i wykonanie parawanu śmietnikowego za kwotę 12.000 zł.

W dniu 5 marca 2009 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. zawarła umowę o wykonanie robót budowlanych polegających na ociepleniu ścian zewnętrznych budynku, powierzchni dachowych oraz malowaniu trzech klatek schodowych budynku mieszkalnego przy al. (...) w S.. Wynagrodzenie wykonawcy zostało określone na ryczałtową kwotę 690.000 zł brutto. Wykonawca prac remontowych związanych z ociepleniem zobowiązał się dodatkowo do nieodpłatnego odmalowania klatek schodowych w budynku nieruchomości wchodzącym w skład pozwanej Wspólnoty. W związku, zatem z faktem, że instalacja domofonowa w budynku była bardzo stara, a jej konserwacja nieopłacalna, Wspólnota zdecydowała się na wymianę instalacji domofonowej i umieszczenie przewodów instalacji w głębi ścian, co miało zapobiec późniejszemu kuciu ścian klatek schodowych, które miały być nieodpłatnie pomalowane. Rachunek za prace związane z wymianą instalacji domofonowej został przedstawiony na zebraniu

członków Wspólnoty w 2010 r. i zaksięgowany, jako wydatek na fundusz remontowy. W związku z wymianą instalacji domofonowej kabel został poprowadzony do każdego lokalu mieszkalnego, a koszt tej inwestycji został pokryty z funduszu remontowego. Ponadto każdy z właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty dopłacał indywidualnie kwotę 70 zł za słuchawkę umieszczaną w mieszkaniu oraz udział w ogólnej skrzynce znajdującej się na zewnątrz.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. na zebraniu, które odbyło się w dniu 23 marca 2010 r. i w drodze indywidualnego głosowania w dniu 22 kwietnia 2010 r. podjęła osiem uchwał. Zebranie zostało przygotowane i było prowadzone przez Zarządcę Wspólnoty R. K.. Wszyscy członkowie Wspólnoty zostali o terminie i programie Zebrania zawiadomieni.

Między innymi pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...), nr (...) i (...), które zostały zaskarżone przez powódkę U. K..

Uchwała nr (...) stanowi, że Wspólnota Mieszkaniowa postanawia przyjąć sprawozdanie zarządu z działalności za rok 2009 i udziela mu absolutorium. Uchwała została podjęta, za jej podjęciem głosowało (...),(...) udziałów, przeciwko niej (...) udziałów, wstrzymało się od głosów (...),(...) udziałów.

Sprawozdanie finansowe i rozliczenie kosztów za rok 2009 r. zatwierdzone uchwałą nr (...) zawiera zestawienie zaliczek przeznaczonych na utrzymanie części wspólnych nieruchomości, przychodów oraz zaliczek wpłaconych na fundusz remontowy. Sprawozdanie finansowe za rok 2009 r. zostało podpisane przez zarządcę Wspólnoty R. K..

Uchwała nr (...) stanowi, że Wspólnota Mieszkaniowa postanawia ustalić obowiązującą od 1 stycznia 2010 r. zaliczkę na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej: dla lokali wyodrębnionych 1,37 zł, w tym, za zarządzenie 0,60 zł, dla Gminy S. 1,27 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Uchwała została podjęta, za jej podjęciem głosowało (...),(...) udziałów, przeciwko niej (...) (...) udziałów, wstrzymało się od głosów (...) udziałów.

Uchwała nr (...) stanowi, że Wspólnota Mieszkaniowa postanawia sfinansować z funduszu remontowego koszty wymiany instalacji domofonowej w kwocie 5.430 zł. Uchwała została podjęta, za jej podjęciem głosowało (...),(...) udziałów, przeciwko niej (...) udziałów, wstrzymało się od głosów (...) (...) udziałów.

O podjęciu i treści powyższych uchwał powódka U. K. została poinformowana przez Zarządcę (...) pismem z dnia 5 maja 2010 r.

Udział Gminy Miasto S. w nieruchomości wchodzącej w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) jest corocznie ubezpieczony przez Urząd Miasta S. ubezpieczeniem mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych. W związku z powyższym, zaliczki na utrzymanie części wspólnych nieruchomości uiszczane przez Gminę Miasto S. pomniejszane są o składkę z tytułu ich ubezpieczenia.

Dokumentacja dotycząca inwestycji ocieplenia budynku, instalacji domofonowej i kredytu zaciągniętego przez Wspólnotę na sfinansowanie prac remontowych są dostępne dla wszystkich członków Wspólnoty w siedzibie Zarządcy.

Powódka nie uiszcza w terminie opłat czynszowych i związanych z funduszem remontowym. Zaległości powódki na dzień 27.07.2010 r. wynosiły 6.238,23 zł.

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Po przytoczeniu treści art. 23 ust 1., art. 25 ust 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, wskazał, że powódka domagała się uchylenia trzech uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Powódka zaskarżyła powyższe uchwały w terminie określonym w wyżej wskazanej ustawie, zaś jako właścicielce mieszkania wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty, powódce przysługiwała legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem o uchylenie uchwał. Sąd Określił, że powódka w toku przedmiotowego procesu nie podnosiła żadnych wątpliwości, co do zachowania

wymogów proceduralnych dotyczących podejmowania skarżonych przez nią uchwał. Jej zarzuty koncentrowały się na merytorycznej treści podjętych uchwał. Powódka wskazywała, że skarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i są niekorzystne dla członków Wspólnoty.

W odniesieniu do żądania uchylenia uchwały nr (...) dotyczącej przyjęcia sprawozdanie zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z działalności za rok 2009 i udzielenia zarządowi absolutorium. Sąd Okręgowy wskazał, że z brzmienia art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali nie wynikają żadne konkretne wymogi formalne, co do formy i treści sprawozdania, co pozwala przyjąć, że ustawodawca pozostawił w tym zakresie dowolność. W szczególności ustawa nie formułuje wymogu podpisania sprawozdania przez zarząd Wspólnoty. Sąd pierwszej instancji określił, że powódka nie sformułowała żadnych konkretnych zarzutów dotyczących sprawozdania z działalności zarządu, zaś żadne z bliżej nie sprecyzowanych zarzutów stawianych sprawozdaniu przez powódkę nie znalazły uzasadnienia w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Sąd określił, że sprawozdanie finansowe i rozliczenie kosztów za rok 2009 r. zatwierdzone uchwałą nr (...) zaskarżoną przez powódkę zawiera zestawienie zaliczek przeznaczonych na utrzymanie części wspólnych nieruchomości, przychodów oraz zaliczek wpłaconych na fundusz remontowy. Sprawozdanie finansowe za rok 2009 r. zostało podpisane przez zarządcę Wspólnoty R. K.. Z brzmienia przepisu art. 30 u.w.l. wynika, że sprawozdanie składa „zarząd lub zarządca” brak jest, zatem przeciwwskazań do złożenia sprawozdania właśnie przez zarządcę wspólnoty, którym w realiach rozpoznawanej sprawy jest firma (...) R. K.. On, jako zarządca pozwanej Wspólnoty był uprawniony do sporządzenia i podpisania sprawozdania z działalności zarządu za rok 2009 r.

W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia powódki dotyczące konieczności sporządzenia i podpisania sprawozdania przez zarząd są niezasadne. Zdaniem Sądu trudno przyjąć, by zarząd, na którym spoczywa szereg obowiązków o charakterze organizacyjnym i administracyjnym, dokonywał samodzielnie rozliczenia finansowego Wspólnoty, szczególnie, że w skład zarządu wchodzi często osoby nie posiadające przygotowania umożliwiającego dokonywanie szczegółowych rozliczeń finansowych. Kwestie związane z finansami Wspólnoty są zwykle dokonywane i następnie rozliczane przez wykwalifikowane i wyspecjalizowane służby księgowe, następnie zaś czynności finansowe są weryfikowane przez zarządcę i umieszczane przez niego w części finansowej sprawozdania. W ocenie Sądu trudno uznać, że to zarząd miałby się zajmować szczegółowymi rozliczeniami wydatków i przychodów Wspólnoty, skoro umową o zarządzanie nieruchomością, na co słusznie wskazała pozwana, powierzył obowiązki z tym związane zarządcy Wspólnoty. Zgodnie z § 2 pkt 8 umowy o zarządzanie i administrowanie zawartej w dniu 19 lipca 2004 r. z firmą (...) R. K., do obowiązków zarządcy należy właśnie m.in. składanie okresowych sprawozdań z działalności finansowej. Samo natomiast podpisanie sprawozdania, na co słusznie wskazała strona pozwana, jest czynnością strictly techniczną. Zgodnie bowiem z art. 30 ust. 1 i ust 2 pkt 3 u.w.l., przedmiotem zebrania ogółu właścicieli lokali jest m.in. sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Zdaniem Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości, że sporządzone przez zarządcę sprawozdanie z działalności zarządcy jest przedstawiane na zebraniu ogółu mieszkańców. Wcześniej, przed zebraniem, członkowie Wspólnoty mają możliwość zapoznania się z sprawozdaniem, które zwyczajowo jest udostępniane w siedzibie zarządcy. Na zabrananiu członkowie Wspólnoty mają prawo zgłaszać swoje uwagi, co do sprawozdania. Następnie na podstawie sporządzonego sprawozdania odbywa się głosowanie, co do udzielenia zarządowi absolutorium, a zatem czynności wykonane przez zarząd podlegają ocenie członków Wspólnoty, którzy głosując, mogą zarządowi tego absolutorium udzielić, bądź odmówić. Skarżona przez powódkę uchwała nr (...) pozwanej Wspólnoty stanowiła, że Wspólnota Mieszkaniowa postanawia przyjąć sprawozdanie zarządu z działalności za rok 2009 i udziela zarządowi absolutorium. Skarżona uchwała została podjęta większością głosów. Większość, zatem członków wspólnoty pozytywnie wypowiedziała się, co do działalności zarządu i zarządcy pozwanej Wspólnoty-sprawozdanie z działalności zarządu za rok 2009 zostało przyjęte, a zatem nie stwierdzono w nim żadnych nieprawidłowości, a samemu zarządowi obecni na zabrananiu i w drodze indywidualnego zbierania głosów członkowie Wspólnoty udzielili absolutorium. Powyższe wskazuje na to, że tylko powódka zakwestionowała sprawozdanie za rok 2009 r. Jednakże w ocenie Sądu zarzuty powódki pod jego adresem okazały się nieuzasadnione. Sąd podkreślił, że odnośnie prac remontowanych budynków wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty, tj. ocieplenia, elewacji, remontu dachów tych budynków i sfinansowania tych inwestycji, pozwana Wspólnota już wcześniej podjęła stosowane uchwały i nie zostały one zaskarżone. Prace remontowe zostały

wykonane w 2009 r. Ze sprawozdania finansowego w pozycji dotyczącej funduszu remontowego wynika, jakie wydatki Wspólnota poniosła w związku z ociepleniem i zaciągniętym kredytem oraz, jaka jest wysokość zaciągniętego kredytu. Uwagi powódki odnośnie zaciągniętego „niewłaściwego”, albowiem inwestycyjnego, a nie na termomodernizację kredytu są w ocenie Sądu całkowicie nieuzasadnione, albowiem jak wynika z umowy kredytowej, w dniu 27 marca 2009 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaciągnęła w (...) Banku (...) kredyt w wysokości 412.912 zł przeznaczony właśnie na realizację inwestycji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. Całkowity koszt przedsięwzięcia wynosił 600.000 zł, zaś zaciągnięty kredyt stanowił jego 68,82%. Sąd wskazał, że wbrew twierdzeniom powódki, zaciągnięty kredyt został przeznaczony na termomodernizację budynków Wspólnoty, zaś samej Wspólnocie została przyznana stosowana ulga z uwagi na charakter inwestycji. Zdaniem Sądu twierdzenia powódki o rzekomym przywłaszczeniu kwoty finansowej pochodzącej z ulgi w kredycie są całkowicie gołosłowne, powódka nie przedstawiła żadnych dowodów na poparcie swojej tezy o zawłaszczeniu majątku pozwanej Wspólnoty. Nie wskazała też, kto takiego zawłaszczenia miałby dokonać. Sąd uznał, że nie sposób uznać, że podjęcie skarżonej przez powódkę uchwały nr (...) w jakiś sposób godziło w interesy czy to powódki, czy to pozostałych członków pozwanej Wspólnoty i stanowiło przejaw niegospodarności zarządu, mającej na celu pokrzywdzenie czy to powódki, czy to samej Wspólnoty i jej członków. Sąd stwierdził, że to sama powódka działa na szkodę Wspólnoty, nie regulując w terminie swoich zobowiązań na fundusz remontowy.

Sąd Okręgowy w oparciu o treść art. 13 ust 1, art. 14 ust. 1 i art. 15 ust. 1 u.w.l. wskazał, że brak dokonywania przez powódkę opłat w ustalonej przez Wspólnotę wysokości stanowi niewątpliwie przejaw szkodliwych dla Wspólnoty działań powódki. Powódka nie może stawiać zarzutów niegospodarności, działania na szkodę czy też przywłaszczenia pieniędzy zarządowi i samej Wspólnocie, skoro sama w sposób właściwy nie wywiązuje się z ciężących na niej ustawowych obowiązków jako członka Wspólnoty związanych z opłacaniem składek na fundusz remontowy.

Reasumując, w ocenie Sądu Okręgowego, brak jest jakichkolwiek przesłanek mogących wskazywać na konieczność uchylecia uchwały nr (...) r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powódka zaskarżyła także uchwałę nr (...) r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul . (...). (...) w S., która to uchwała ustanawiała wysokość zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Powódka zakwestionowała wysokość zaliczki ustanowionej dla lokali komunalnych we Wspólnocie należących do Gminy Miasta S.. Gmina Miasto S., jak wynika z ustalonego w sprawie materiału dowodowego, m.in. pisma (...) oraz zeznań R. K., T. S. i J. K., sama opłaca ubezpieczenie za swoje lokale, a zatem wysokość zaliczki przez nią uiszczana jest pomniejszona o koszty ubezpieczenia. Pozostali właściciele lokali są obciążeni stawką zaliczki o 10 groszy wyższą, z uwagi na zawarcie w kwocie zaliczki również kosztów ubezpieczenia. Powódka powołała się na art. 12 ust. 3 u.w.l., zgodnie, z którym, uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jak to słusznie wskazała pozwana, powyższy przepis dotyczy możliwości zwiększenia zaliczek w stosunku do właścicieli lokali użytkowych, którzy na podstawie podjętej uchwały, zobowiązani są do partycypowania w pokrywaniu kosztów w większym rozmiarze, aniżeli to wynika z ich udziału w elementach wspólnych budynku. Często dzieje się tak z tego względu, że w lokalach użytkowych prowadzona jest różnorodna działalność gospodarcza- handlowa, usługowa, co generuje większe koszty związane m.in. z wywozem odpadów, zużyciem wody, prądu itd. Pozwana Wspólnota nie podjęła uchwały o zwiększeniu wysokości zaliczek dla lokali użytkowych. Natomiast skarżona przez powódkę uchwała nr (...) przewidywała zmniejszoną wysokość zaliczki dla Gminy Miasta S. tylko z tych powodów, że Gmina sama opłaca ubezpieczenie swoich lokali. Zróznicowanie stawki zaliczki nie wynika więc z żadnych innych względów, a co więcej nie powoduje żadnej szkody, czy to dla powódki, czy to dla Wspólnoty, jest bowiem całkowicie uzasadnione. Trudno, bowiem byłoby uznać za racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia obciążenie Gminy stawką w wysokości równej ze stawką dla innych członków Wspólnoty, skoro Gmina sama opłaca ubezpieczenie, a w stawkach obowiązujących dla pozostałych członków Wspólnoty dodatkowo zawarto też koszty ubezpieczenia. Odnośnie natomiast części zaliczki przeznaczonej na zarządzenie, to jak już wyżej wskazano, przepis art. 13 ust 1 u.w.l. nakłada na członków Wspólnoty obowiązek partycypowania także w kosztach zarządu, na co składają się właśnie koszty wynagrodzenia zarządcy (stanowi o tym art. 14 u.w.l. wskazując, w pkt 5, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składa się w szczególności wynagrodzenie członków zarządu

lub zarządcy). Skarżona przez powódkę uchwała nr (...) podwyższająca wynagrodzenie zarządcy została podjęta większością głosów, a zatem większość właścicieli lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty zgodziła się na podwyższenie wynagrodzenia zarządcy uznając to za uzasadnione.

Skarżoną przez powódkę uchwałą była także uchwała nr (...), którą pozwana Wspólnota Mieszkaniowa postanawiała sfinansować z funduszu remontowego koszty wymiany instalacji domofonowej w kwocie 5.430 zł. Zdaniem powódki, był to wydatek nieuzasadniony, albowiem powódka nie uznała za konieczną wymianę instalacji domofonowej, wskazując, że prace z tym związane zostały już wcześniej wykonane. Powódka zakwestionowała też konieczność zapłaty za wymianę słuchawki domofonowej. Analiza materiału dowodowego zebranego w sprawie wskazała, że zarzuty powódki pod adresem kwestii dotyczącej wymiany instalacji domofonowej nie znajdują pokrycia w rzeczywistym stanie faktycznym sprawy. Jak wynika z uznanych za wiarygodne zeznań przesłuchanych w charakterze strony członków zarządu pozwanej Wspólnoty J. K. i T. S., instalacja domofonowa w budynku Wspólnoty była już przestarzała, zaś jej dalsza naprawa i konserwacja generowałyby tylko znaczne koszty. Uzasadniona była, zatem jej wymiana. Doskonałą okazją ku temu okazało się przeprowadzenie robót budowlanych polegających na ociepleniu ścian zewnętrznych budynku, powierzchni dachowych oraz malowaniu klatek schodowych, albowiem wykonawca dodatkowo zobowiązał się właśnie do nieodpłatnego pomalowania ścian klatek schodowych. W związku z powyższym, Wspólnota zdecydowała się na wymianę instalacji domofonowej i umieszczenie przewodów instalacji w głębi ścian, co miało zapobiec w przyszłości ponownemu skuwaniu ścian klatek schodowych. Była to, więc czynność jak najbardziej uzasadniona i racjonalna z punktu widzenia interesów ekonomicznych Wspólnoty. Dzięki temu instalacja domofonowa została wymieniona na sprawną, zaś koszty jej wymiany zostały częściowo zniwelowane poprzez równoczesne wykonanie prac remontowych związanych z odnowieniem klatek schodowych. Rachunek za prace związane z wymianą instalacji domofonowej został przedstawiony na zebraniu członków Wspólnoty w 2010 r. i zaksięgowany, jako wydatek na fundusz remontowy. W związku z wymianą instalacji domofonowej kabel został poprowadzony do każdego lokalu mieszkalnego, a koszt tej inwestycji został pokryty z funduszu remontowego, a zatem kosztów tych nie musieli bezpośrednio pokrywać członkowie Wspólnoty, zostało to, bowiem sfinansowane z zaliczek na fundusz remontowy. Każdy z właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty musiał tylko indywidualnie dopłacić kwotę 70 zł za słuchawkę umieszczaną w mieszkaniu oraz udział w ogólnej skrzynce znajdującej się na zewnątrz. Powódka zakwestionowała konieczność uiszczania opłat za samą słuchawkę, zdaniem Sądu całkowicie bezzasadnie. Inwestycja związana z wymianą instalacji domofonowej została niemalże w całości sfinansowana ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, a tylko nieznaczna jej część w stosunku do całości kosztów inwestycji miała być pokryta przez poszczególnych członków Wspólnoty. Sąd podkreśla, że chodziło wyłącznie o słuchawkę znajdującą się w mieszkaniu członka Wspólnoty. Trudno uznać takie rozwiązanie za godzące w interesy członka Wspólnoty, wymiana słuchawki dotyczyła, bowiem elementu domofonu, z którego korzysta wyłącznie członek Wspólnoty w swoim mieszkaniu. W ocenie Sądu, fakt konieczności wydatkowania kwoty 70 zł jest jak najbardziej uzasadniony i nie stanowi żadnego naruszenia interesów czy to powódki, czy też innych członków wspólnoty. Powódka nie musiała wymieniać słuchawki, a pozostać przy tej, którą posiadała. Nie można, zatem uznać, aby do odniesienia także do skarżonej przez powódkę uchwały nr (...) zaistniały podstawy do jej uchylecia.

Reasumując powyższe rozważania, w ocenie Sądu brak było podstaw do uznania, że w omawianym stanie faktycznym zaistniały przesłanki do uznania, że postanowienia skarżonych przez powódkę uchwał nr/2010, (...) czy (...) podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) ul. (...). (...) w S. godzą w interesy powódki, czy też mają na celu jej pokrzywdzenie. Mając powyższe ustalenia na uwadze Sąd nie stwierdził wystąpienia w sprawie żadnych okoliczności skutkujących uznaniem, że uchwały skarżone przez powódkę winny zostać uchylone w myśl art.25 ust 1 i 1a ustawy o własności lokali, albowiem naruszają interesy powódki, powództwo U. K. zostało oddalone, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie, z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Mając na względzie, iż powódka przegrała proces w całości, obowiązana jest ona zwrócić pozwanej Wspólnocie koszty związane z niniejszym postępowaniem, na które to złożyło się wynagrodzenie

pełnomocnika pozwanej adwokata, obliczone na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.02.163.1348 ze zm.) w kwocie 197 zł (180 zł + opłata od pełnomocnictwa 17 zł). W związku z powyższym, w punkcie II wyroku zasądzono powyższą kwotę od powódki U. K. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...). (...) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go całości oraz wnosząc o jego zmianę lub uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania oraz o zwrot kosztów postępowania.

Zaskarżonemu orzeczeniu powódka zarzuciła:

- naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez nierozpoznanie istoty sprawy polegającej na nie rozpoznaniu przez Sąd Okręgowy zarzutów stawianych przez powódkę skarżonym uchwałom Wspólnoty Mieszkaniowej (...) co do naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszenia jej interesów (art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 25 ust.7 ustawy o własności lokali).

- naruszenie przepisów postępowania: art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez uznanie, że strona pozwana nie musiała dowodzić podanych faktów przez powódkę, co do np. nieprawidłowości zarówno w danych, jak samej formie sprawozdania pomimo istnienia obiektywnego dowodu z rocznego sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za 2009 rok;

- naruszenie art. 233 §1 k.p.c. w związku z art. 299 k.p.c. przez nieobiektywną ocenę materiału dowodowego, w tym całkowite pominięcie dowodu z przesłuchania powódki i (podanych przez nią świadków) w charakterze obrony interesów strony;

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie częściowo uzasadnienia wyroku niezgodnie z wymogami w tym przepisie wskazanymi, bez podania podstawy prawnej i bez wyjaśnienia, na jakich dowodach Sąd Okręgowy się oparł, którym dał wiarę, a którym wiarygodności odmówił i na jakiej podstawie;

- naruszenie art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przez niewłaściwą ich wykładnię w procesie stosowania prawa polegającą na przyjęciu, że uprawniają one do dokonanego zmniejszenia obciążenia jednego z właścicieli - Gminy S. częścią ogólnych kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej bez wykazania, że są one ponoszone na ubezpieczenie części wspólnej właśnie tego budynku,

- naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 229 k.p.c. poprzez nieuprawnione wymaganie od powódki dowodzenia, że w przedmiocie zwiększenia obciążenia powódki częścią ogólnych kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej sytuacja taka zachodzi gdy jeden właściciel płaci na ten cel stawkę zerową - Gmina S. ubezpieczenie części wspólnej -wysokość zaliczki -o złotych a pozostali właściciele 0,10/1 m<sup>2</sup> powierzchni zł;

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia przez przyjęcie, że uchwała nr (...) jest zgodna z prawem oraz z planem gospodarczym uchwalonym przez właścicieli na rok 2009, co mija się z stanem faktycznym gdyż próbuję się ją podjąć po opłaceniu faktur za wymianę instalacji domofonowej dokonane już w roku 2009 na kwotę 5430 zł;

- błąd w ustaleniach faktycznych gdyż instalacja nie była wymieniana a jedynie „ukryta w ścianach” - co nie jest remontem w znaczeniu wskazanym w prawie budowlanym - a fundusz remontowy jako taki gromadzony i przeznaczony jest na remonty wynikające z planu gospodarczego.

W uzasadnieniu apelacji powódka zawarła rozwinięcie zarzutów stawianych zaskarżonemu rozstrzygnięciu.

Na rozprawie w dniu 22 lutego 2012 roku pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powódki zasługuje na uwzględnienie w zakresie w jakim zmierza do korekty zaskarżonego wyroku w części dotyczącej uchwały (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...). (...) w S..

Odnosnie do uchwał nr (...) i (...) to apelacja jest bezzasadna.

Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała SN z dnia 31 stycznia 2008 r. ,III CZP 49/07, Lex nr 341125).

Przed przejściem do rozważań w zakresie zasadności zarzutów apelacji w pierwszej kolejności wskazać należy, że wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. Uchwała może być podjęta na zebraniu właścicieli, w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, określanego także jako tryb obiegowy (per currendam), albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Ustawa o własności lokali chroni nie tylko partykularne interesy członków wspólnoty, ale i dobro wspólne, dlatego przyznaje się zarządcy uprawnienie do przełamania woli większości na drodze sądowej (art. 19 ustawy o własności lokali).

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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.

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne.

Wytoczenie powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali służy szeroko rozumianemu zachowaniu wspólnego prawa, zmierza bowiem do uchylecia uchwały podjętej z naruszeniem prawa lub umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali względnie umowy określającej sposób zarządu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 roku, III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98).

Powołany przepis wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi.

Najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa.

Zarzuty formalne mogą być podstawą uchylecia uchwały tylko w sytuacji kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały, tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową

właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, I ACa 589/2006).

Za utrwalone przy tym należy uznać stanowisko, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

Obowiązek wykazania, że uchybienie dotyczące postępowania poprzedzającego podjęcie zaskarżonej uchwały mogło to wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę wnoszącą o uchylenie uchwały (art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1). Chodzi tu o wskazanie takich okoliczności faktycznych związanych z danym uchybieniem, które rzeczywiście mogły, w normalnym biegu rzeczy, wpłynąć na treść uchwały.

Wobec powyższego za bezzasadny uznać należy zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. dotyczący obowiązku dowodowego pozwanej w zakresie podanych faktów przez powódkę, co do np. nieprawidłowości danych i formie sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za 2009 roku.

Przechodząc w tym miejscu do podniesionych w apelacji zarzutów dotyczących postępowania poprzedzającego podjęcie zaskarżonych uchwał i kwestii proceduralnych, wskazać należy, że sformułowanie przez powódkę, dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, nowej podstawy zaskarżenia uchwał pozwanej Wspólnoty, sprowadzającej się do zarzutów formalnych było spóźnione, z uwagi na to, że powołanie przez powódkę tej nowej podstawy zaskarżenia uchwał, nastąpiło po upływie terminu 6 tygodni, o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Sąd Apelacyjny podziela prezentowany w orzecznictwie pogląd, że przepis art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 lutego 2004 r., OSA 2004/12/46; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1984 r., sygn. I CR 257/84, LEX nr 8634).

Zdaniem Sądu Odwoławczego, należało wziąć również pod uwagę, że powódka po raz pierwszy podniosła kwestie formalne jako podstawę uchylenia uchwał dopiero w apelacji, co jest spóźnione w świetle art. 381 k.p.c.

W myśl tego przepisu Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 stycznia 2012 r. wskazał, że sprecyzowanie podstawy faktycznej powództwa w stopniu wymaganym przez art. 187 § 1 k.p.c. z pewnością nie mieści się w sferze faktów, na które potrzeba powołania się mogłaby powstać dopiero w postępowaniu apelacyjnym (Lex nr 1133787).

Przedmiotem rozpoznania dla Sądu Apelacyjnego, mogło być zatem tylko to roszczenie, które powódka zgłosiła w pozwie, a następnie sprecyzowała w dalszych pismach procesowych w toku postępowania przez Sądem pierwszej instancji. Skoro powódka w postępowaniu przez Sądem pierwszej instancji nie zgłosiła twierdzeń dotyczących kwestii proceduralnych, to braki w zakresie podstawy faktycznej powództwa nie mogły być uzupełniane w postępowaniu apelacyjnym, gdyż art. 381 k.p.c. ogranicza możliwość powoływania się na nowe okoliczności faktyczne i środki dowodowe w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji.

Niezależnie od powyższego, odnosząc się do zarzutów apelacji dotyczących kwestii proceduralnych i konkludując uwagi poczynione powyżej, stwierdzić należy, że powódka w żadnym stopniu nie wykazała wpływu uchybień w procedowaniu nad podjęciem zaskarżonych uchwał na ich treść.

W świetle powyższych rozważań, zarzuty formalne dotyczące uchwał nr (...), (...) i (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...). (...) w S. uchylają się spod kontroli Sądu.

Odnośnie do uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z działalności za rok 2009 i udzielenia zarządowi absolutorium, powódka zarzucała, że przedstawione właścicielom wraz z zaproszeniem na zebranie w dniu 23.03.2010 r. „sprawozdanie finansowe i rozliczenie kosztów za rok 2009” nie pochodzi od zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, gdyż żaden z członków zarządu go nie podpisał. U. K. wskazała ponadto na niewłaściwą organizację zebrania członków Wspólnoty z dnia 23 marca 2010 r. w trakcie, którego nie uzyskała ona informacji odnośnie wydatków oraz zaciągniętego kredytu na ocieplenie budynku. Powódka nie otrzymała także żądanego przez siebie pełnego indywidualnego rozliczenia z zaliczek na koszty zarządu częścią wspólną z uwzględnieniem osiągniętych przez wspólnotę w roku 2009 i wcześniej pożyczek. Powódka podała, że w jej ocenie sprawozdanie jest nierzetelne i nieprawdziwe. Zdaniem powódki, zachodzi uzasadnione podejrzenie działania zarządu i firmy administrującej na szkodę powódki i pozostałych właścicieli, którym to działaniem jest zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego, a nie kredytu na termomodernizację. Powódka podała, że Wspólnota utraciła kwotę równą 20% zaciągniętego kredytu, którą otrzymała by, jako premię w przypadku wzięcia kredytu na termomodernizację. Brak wyjaśnień ze strony zarządu i uniemożliwienie zapoznania się z dokumentami zdaniem powódki nasuwa podejrzenie, że otrzymane przez Wspólnotę premie zostały przywłaszczone. Ponadto skarżąca wskazywała, że jest pozbawiona pomocy i swoich praw właścicielki, gdyż wszelkie jej wnioski o udostępnienie dokumentów są załatwiane przez firmę administrującą i zarząd odmownie. Powódka wskazała też na nieprawidłowości w dostarczonym jej indywidualnym rozliczeniu roku 2009. Powódka podkreśliła, że bezprawne jest naliczenie jej przez administratora dodatkowych opłat bez uchwały, zakwestionowała także zwiększenie wynagrodzenia dla administratora, wskazując, że działa on niezgodnie z obowiązującym prawem, a także zakwestionowała wymianę elewacji i domofonów, gdyż jej zdaniem nie było to konieczne.

Z kolei odnośnie do uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) powódka podniosła, że wymiana instalacji domofonowej nie jest konieczna, gdyż prace z tym związane zostały już wcześniej wykonane. Powódka zakwestionowała też konieczność zapłaty za wymianę słuchawki domofonowej.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał, że ustawa o własności lokali nie formułuje wymogu podpisania sprawozdania przez zarząd Wspólnoty, że sprawozdanie finansowe i rozliczenie kosztów za rok 2009 r. zatwierdzone uchwałą nr (...) zaskarżoną przez powódkę zawiera zestawienie zaliczek przeznaczonych na utrzymanie części wspólnych nieruchomości, przychodów oraz zaliczek wpłaconych na fundusz remontowy, zostało podpisane przez zarządcę Wspólnoty R. K. oraz, że zarządca pozwanej Wspólnoty był uprawniony do sporządzenia i podpisania sprawozdania z działalności zarządu za rok 2009 r. w myśl § 2 pkt 8 umowy o zarządzanie i administrowanie zawartej w dniu 19 lipca 2004 r. z firmą (...) R. K..

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że w zakresie prac remontowanych budynków wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty, tj. ocieplenia, elewacji, remontu dachów tych budynków i sfinansowania tych inwestycji, pozwana Wspólnota już wcześniej podjęła stosowane uchwały i nie zostały one zaskarżone. Prace remontowe zostały wykonane w 2009 r. Ze sprawozdania finansowego w pozycji dotyczącej funduszu remontowego wynika, jakie wydatki Wspólnota poniosła w związku z ociepleniem i zaciągniętym kredytem oraz, jaka jest wysokość zaciągniętego kredytu. Sąd uznał twierdzenia powódki odnośnie zaciągniętego „niewłaściwego”, albowiem inwestycyjnego, a nie na termomodernizację kredytu za całkowicie nieuzasadnione, gdyż z umowy kredytowej, w dniu 27 marca 2009 r. wynika, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaciągnęła w (...) Banku (...) kredyt w wysokości 412.912 zł przeznaczony na realizację inwestycji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. Z kolei twierdzenia powódki o rzekomym przywłaszczeniu kwoty finansowej pochodzącej z ulgi w kredycie Sąd uznał za gołosłowne, gdyż powódka nie przedstawiła żadnych dowodów na poparcie swojej tezy o zawłaszczeniu majątku pozwanej Wspólnoty.

Odnośnie do uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) Sąd pierwszej instancji wskazał, że instalacja domofonowa w budynku Wspólnoty była przestarzała, jej dalsza naprawa i konserwacja generowałaby tylko znaczne koszty, co uzasadniało jej wymianę, tym bardziej, że wykonawca robót budowlanych polegających na ociepleniu ścian

zewnątrznych budynku, powierzchni dachowych oraz malowaniu klatek schodowych, zobowiązał się do nieodpłatnego pomalowania ścian klatek schodowych. Rachunek za prace związane z wymianą instalacji domofonowej został przedstawiony na zebraniu członków Wspólnoty w 2010 r. i zaksięgowany, jako wydatek na fundusz remontowy. Sąd wyjaśnił, że koszt poprowadzenia kabla do każdego lokalu mieszkalnego został pokryty z funduszu remontowego, zaś każdy z właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty musiał tylko indywidualnie dopłacić kwotę 70 zł za słuchawkę umieszczaną w mieszkaniu oraz udział w ogólnej skrzynce znajdującej się na zewnątrz.

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił i zaakceptował ocenę prawną sprawy dokonaną przez Sąd Okręgowy, że uchwały nr (...) i (...) nie naruszają interesów powódki, ani też pozostałych członków pozwanej Wspólnoty oraz, że pozostają w zgodzie z zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w związku z czym nie zachodzi potrzeba powtarzania tej argumentacji, szczegółowo i obszernie przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Nie zasługuje w tym zakresie na uwzględnienie zarzut apelującej naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 k.p.c. Wskazany przepis wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów, zgodnie z którą, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału” a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 roku, sygn. II CR 423/66, niepubl.; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 roku, sygn. I PKN 632/98, opubl.: OSNAPiUS 2000/10/382; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 roku, sygn. IV CKN 1218/00, niepubl.; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 roku., sygn. IV CKN 1256/00, niepubl.). Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, 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.

Sąd pierwszej instancji w niniejszej sprawie oceny takiej dokonał. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji słusznie uznał, że ustalony stan faktyczny nie daje podstaw do uznania zasadności żądania powódki uchylenia uchwał nr (...) i (...). Zarzuty podniesione przez apelującą w istocie nie podważają tej oceny. W apelacji powielone zostało już wcześniej prezentowane stanowisko powódki o okolicznościach faktycznych ustalonych w sprawie niezgodnie z twierdzeniami apelującej.

W ocenie Sądu za pozbawione słuszności uznać należy zarzuty powódki, że zaskarżona uchwała nr (...) jest dla niej krzywdząca i niezgodna z zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, skoro w istocie powódka nie sformułowała żadnych konkretnych zarzutów dotyczących nieprawidłowości w działalności zarządu Wspólnoty za rok 2009.

Odnosząc się natomiast do zarzutu powódki co do formy sprawozdania finansowego za rok 2009, wskazać należy, że żaden z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie wymaga podpisania sprawozdania przez zarząd Wspólnoty.

Apelująca w swojej argumentacji błędnie pomija, że uchwały pozwanej Wspólnoty dotyczące prac remontowanych budynków wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty, tj. ocieplenia, elewacji, remontu dachów tych budynków i sfinansowania tych inwestycji nie zostały zaskarżone, natomiast ze sprawozdania finansowego za rok 2009 wynika, jakie wydatki Wspólnota poniosła w związku z ociepleniem i zaciągniętym kredytem oraz, jaka jest wysokość zaciągniętego kredytu.

Ponadto uzasadnienie zaskarżonego wyroku słusznie wskazuje na to, że apelująca zarzucając pozwanej niegospodarność w związku z zaciągnięciem kredytu na inwestycję przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, zupełnie

pomija, że sama naruszyła obowiązki członka Wspólnoty związanych z opłacaniem składek na fundusz remontowy, nie regulując ich w terminie.

Z kolei odnosząc się do zarzutu powódki, dotyczącego bezpodstawnego przeznaczenia przez pozwaną środków finansowych znajdujących się na funduszu remontowym na inwestycję związaną z instalacją domofonowa w budynku Wspólnoty, w ocenie Sądu Apelacyjnego, powódka bezzasadnie zarzuca, że pozwana nie posiadała uprawnienia do podjęcia uchwały o sfinansowaniu z funduszu remontowego kosztu wymiany instalacji domofonowej w kwocie 5.430 zł.

Zgodnie z 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 płacenia zaliczek miesięcznych na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Zobowiązanie z tytułu tych zaliczek ma charakter okresowy i bezwzględnie obowiązujący, także wówczas, gdy wnoszone są po upływie roku kalendarzowego, na który je uchwalono i po ustaleniu rzeczywistych kosztów zarządu, poniesionych w tym roku, na poziomie niższym od wysokości zaliczek. Celem jego realizacji jest zapewnienie wspólnocie mieszkaniowej możliwości prowadzenia płynnej, bieżącej gospodarki i zarządu nieruchomością wspólną bez konieczności zaciągania pożyczek lub kredytów. Ustalana uchwałą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.) wysokość tych zaliczek (w oparciu najczęściej o rozmiar kosztów z poprzedniego roku) nie musi odpowiadać ściśle rzeczywistym kosztom zarządu, co z resztą w zasadzie byłoby niemożliwe, ma charakter przybliżony. Po upływie roku kalendarzowego i zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zarządu za ten rok, obejmującego ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu oraz zaliczek na ich pokrycie, 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r. V CSK 133/08, niepubl.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 2 października 2009 r. I ACa 514/09, LEX nr 551995).

W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07 (OSNC 2008/7-8/69) Sąd Najwyższy uznał, że wspólnota mieszkaniowa posiada zdolność prawną ograniczoną do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. Do majątku wspólnoty mieszkaniowej wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli 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 dochody z nieruchomości wspólnej. Daje to podstawą do przyjęcia, że wspólnota jest uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą właścicieli cel, jeśli jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymywaniem jej w należyтым stanie.

W wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. (II CSK 358/10) Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, że wspólnota mieszkaniowa ma prawo podjąć uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki po rozliczeniu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej na fundusz remontowy, a nie rozliczać jej z właścicielami. Nie jest to sprzeczne z prawem ani nie narusza interesów właścicieli lokali. Oznacza to zatem, że inwestycja polegająca na wykonaniu instalacji domofonowej w budynku Wspólnoty, może być sfinansowana ze środków zgromadzonych w ramach funduszu remontowego. Obowiązek prowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową racjonalnej gospodarki oraz dbałości o nieruchomość wspólną może być właściwie wykonany, jeśli będzie ona w stanie pozyskać i dysponować niezbędnymi środkami finansowymi, co z resztą poddawane jest kontroli właścicieli lokali. Dotyczy to również możliwości przeznaczenia na potrzeby inwestycyjnego środków z funduszu remontowego.

W świetle powyższych rozważań Sąd Apelacyjny uznał, że kwestionowana przez powódkę uchwała nr (...) nie jest sprzeczna z prawem i żądanie jej uchylenia nie zasługiwało na uwzględnienie. W ocenie Sądu Apelacyjnego przeciwnie twierdzenia powódki są gołosłowne i nie znajdują żadnego potwierdzenia w okolicznościach niniejszej sprawy.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko powódki, że uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interesy powódki.

Przypomnieć należy, iż uchwała nr (...) stanowi, że Wspólnota Mieszkaniowa postanawia ustalić obowiązującą od 1 stycznia 2010 r. zaliczkę na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej: dla lokali wyodrębnionych 1,37 zł, w tym, za zarządzenie 0,60 zł, dla Gminy S. 1,27 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Na gruncie niniejszej sprawy powódka zakwestionowała wysokość zaliczki ustanowionej dla lokali należących do Gminy Miasta S. wywodząc, że zaskarżona uchwała w zakresie w jakim obciąża powódkę i pozostałych właścicieli lokali zaliczką o 10 groszy wyższą niż Gminę Miasto S. jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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 nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Jeżeli na nieruchomości wspólnej znajdują się też lokale użytkowe to przewidziany w wymienionym przepisie sposób obciążenia właścicieli lokali kosztami utrzymania tej nieruchomości może ulec zmianie. Stosownie bowiem do unormowania zawartego w art. 12 ust. 3 ustawy uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Prawidłowa wykładnia tych unormowań prowadzi zatem do wniosku, że zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej może mieć miejsce tylko wtedy gdy sposób używania tych lokali powoduje zwiększenie kosztów utrzymania tej nieruchomości (tak też Ewa Bończak-Kucharczyk w komentarzu własność lokali i wspólnota mieszkaniowa, Oficyna 2010 r.). Unormowanie zawarte w wymienionych przepisach (art. 12 ust. 2 i 3 ustawy) nie zezwala natomiast na zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych jeżeli sposób korzystania z tych lokali nie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości. Wymienione przepisy nie stanowią podstawy do nałożenia obowiązku ponoszenia wyższych obciążeń na właścicieli lokali innych niż użytkowe.

Z zaskarżonej uchwały nr (...) nie wynika natomiast, że obowiązek ponoszenia wyższych zaliczek niż określone dla Gminy Miasto S. dotyczy właścicieli lokali mieszkalnych, co oznacza, że zróżnicowanie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie znajduje podstawy w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Przeciwnie, z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że uchwała nr (...) przewiduje wysokość zaliczki dla pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych zwiększoną o 10 groszy, jedynie z tej przyczyny, że Gmina Miasto S. sama opłaca ubezpieczenie swoich lokali, co zdaniem pozwanej uzasadnia pomniejszenie zaliczki Gmina Miasto S. o koszty ubezpieczenia, natomiast stawka zaliczki o 10 groszy obejmuje również koszty ubezpieczenia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego sam fakt, że Gmina opłaca ubezpieczenie swoich lokali, nie stanowi podstawy do nałożenia na pozostałych właścicieli lokali obowiązku ponoszenia wyższych obciążeń z tej przyczyny.

Żaden z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie stanowi podstawy do nałożenia na właścicieli lokali mieszkalnych obowiązku ponoszenia wyższych obciążeń z tej przyczyny, że właściciel danego lokal ponosi koszt jego ubezpieczenia we własnym zakresie.

Dla oceny zasadności i zgodności z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zróżnicowania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w sposób określony w zaskarżonej uchwale, koniecznym byłoby więc przeprowadzenie stosownej kalkulacji w celu ustalenia czy ponoszony przez Gminę koszt ubezpieczenia swoich lokali odpowiada kosztowi ubezpieczenia ponoszonemu przez pozostałych właścicieli lokali, a co się z tym wiąże, ustalenia czy obciążenie pozostałych właścicieli lokali obowiązkiem ponoszenia wyższych opłat z tego tytułu jest zgodne z zasadą ponoszenia przez właścicieli lokali wydatków i ciężarów związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów (art. 12 ust. 2 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

W niniejszej sprawie strona pozwana w żadnym stopniu nie wykazała, że zróżnicowanie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest zgodne z treścią powyższego przepisu. Ograniczyła się w istocie jedynie do wskazania, że Gmina Miasto S., sama opłaca ubezpieczenie za swoje lokale, a zatem wysokość zaliczki przez nią uiszczana jest pomniejszona o koszty ubezpieczenia.

Taka konstatacja nie jest jednak dostateczna w świetle art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i narusza interes powódki. Chodzi bowiem o wykazanie, że sposób obciążenia właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, jest zgodny z zasadą, ponoszenia przez właścicieli lokali wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności (w nieruchomości wspólnej), czego pozwana nie uczyniła.

Oprócz obowiązków wymienionych w art. 12 u.w.l., każdy z właścicieli lokali ma, zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l., obowiązek ponoszenia pełnych wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu (lub lokali) oraz utrzymywania swojego lokalu w należytych stanie. Przepis ten zawiera ponadto cały katalog różnych obowiązków właścicieli lokali związanych z nieruchomością wspólną. Są oni zobowiązani: przestrzegać porządku domowego; uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej; korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli; współdziałać z innymi współwłaścicielami w ochronie wspólnego dobra.

Obowiązki w zakresie ponoszenia wydatków i uczestniczenia w kosztach, o których mowa w art. 13 ust. 1 u.w.l., przynoszą też takie konsekwencje, że żaden z właścicieli lokali nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela. A jeśli je pokrył, to może żądać ich zwrotu (SN w wyroku z dnia 29 listopada 2002 r., IV CKN 1549/00, LEX nr 78325).

W celu ochrony interesów pozostałych współwłaścicieli art. 13 ust. 2 u.w.l. nakłada na właścicieli lokali obowiązki dotyczące bezpośrednio ich lokali (własności indywidualnej). Właściciel lokalu zostaje bowiem zobowiązany tym przepisem do zezwalania na wstęp do swojego lokalu, na żądanie zarządu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje (E. Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz. Lex 2012).

Jak już wcześniej wspomniano ukształtowane przepisem art. 12 ust. 2 u.w.l. obciążenia właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej mogą ulec zmianie z woli właścicieli lokali, jedynie w sytuacji, gdy w danej nieruchomości znajdują się lokale użytkowe. Artykuł 12 ust. 3 u.w.l. umożliwia bowiem właścicielom lokali zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tego tytułu. Może to jednak mieć miejsce tylko wówczas, gdy uzasadnia sposób korzystania z tych lokali.

Nie można zatem uchwałą właścicieli lokali ustalić, że pozostali właściciele lokali mieszkalnych mają pokrywać zwiększone obciążenia z tytułu ubezpieczenia, gdy tylko niektóre lokale są ubezpieczone we własnym zakresie przez ich właściciela. Nie można też nadmiernie zwiększyć obciążeń pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych z tytułu ubezpieczenia, bez wykazania wpływu ubezpieczenia niektórych lokali na zmniejszenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Ponadto istotnym jest, że regulacje ustawy o własności lokali wprowadzają stan, w którym inni właściciele lokali nie mają wpływu na decyzje właścicieli dotyczące ubezpieczenia swoich lokali mieszkalnych, co dodatkowo przemawia za brakiem podstaw do różnicowania wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej w oparciu o kryterium ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów jego ubezpieczenia we własnym zakresie.

W tym też kontekście za błędne uznać należy stanowisko Sądu Okręgowego, że zmniejszenie wysokości zaliczki dla Gminy Miasta S. z tego względu, że Gmina sama opłaca ubezpieczenie swoich lokali, nie powoduje naruszenia interesu

powódki, skoro nakłada na powódkę obowiązek ponoszenia kosztów ubezpieczenia nieruchomości wspólnej, w sposób nieproporcjonalny do jej udziału we współwłasności.

Sąd Odwoławczy akceptuje argumentację apelującej, prowadzącą do wniosku, że uchwała nr (...) narusza art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interesy powódki, co stanowi podstawę do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Orzekając w sprawie i zmieniając wyrok Sądu Okręgowego przez uchylenie skarżonej uchwały nr (...) w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali, oddalając powództwo w pozostałej części, Sąd Apelacyjny kierował się treścią art. 386 § 1 k.p.c.

Na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki w pozostałym zakresie jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie przepisu art. 108 k.p.c. i art. 98 k.p.c. w związku z § 11 ust. 1 pkt 1, § 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163 poz. 1348 ze zm.)

SSA M. Gawinek SSA M. Sawicka SSA M. Iwankiewicz