

Sygn. akt I ACa 328/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wiszniewska
Sędziowie:	SA Eugeniusz Skotarczak SA Maria Iwankiewicz (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 8 sierpnia 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. A.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w M.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 938/11

oddala obie apelacje.

Maria Iwankiewicz Iwona Wiszniewska Eugeniusz Skotarczak

Sygn. akt I ACa 328/13

UZASADNIENIE

Powód M. A. domagał się uchylenia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), podjętych na zebraniu w dniu 16 kwietnia 2011 r. i oznaczonych numerami 1, 2, 3.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w M. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział I Cywilny uchylił uchwałę nr (...) z dnia 16 kwietnia 2011r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w M. (punkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (punkt II) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to Sąd pierwszej instancji wydał po dokonaniu ustaleń faktycznych, z których wynika, że powód M. A. i jego żona są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w M. przy ul. (...) i członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w M.. Z własnością ich lokalu związany jest udział w części wspólnej, wynoszący 81/10.000 części. Łączna liczba lokali w nieruchomości jest większa niż siedem. W dniu 16 października 2010 roku właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w M. podjęli na zebraniu w obecności notariusza uchwałę, w której postanowili, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. Na tym samym zebraniu podjęli również inne uchwały, w tym uchwałę w sprawie wyboru zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i wyznaczenia pełnomocników do zawarcia umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością oraz uchwałę w sprawie ustalenia zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy. Zgodnie z treścią tej ostatniej uchwały miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością w 2010 roku została pozostawiona w dotychczasowej wysokości, określonej zarządzeniami Syndyka nr 20, 27, 31, 36 i (...) i miała obowiązywać do końca roku. Zgodnie z zarządzeniem Syndyka Masy Upadłości nr (...) z dnia 24 maja 2007 roku zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) w M. ustalone zostały w następującej wysokości:

- stawka na fundusz remontowy w wysokości 0,30 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i garażu,
- stawka za przeglądy obowiązkowe i konserwację w wysokości 0,08 zł za jeden udział w nieruchomości,
- stawka za materiały i energię elektryczną w wysokości 0,11 zł za jeden udział w nieruchomości,
- stawka za usługi porządkowe w wysokości 0,15 zł za jeden udział w nieruchomości,
- stawka za wywóz nieczystości w wysokości 0,07 zł za jeden udział w nieruchomości,
- stawka za ubezpieczenie budynku w wysokości 0,03 zł za jeden udział w nieruchomości,
- stawka za koszty zarządu w wysokości 0,59 zł za jeden udział w nieruchomości,
- opłata za konserwację domofonów w wysokości 1,98 zł za lokal mieszkalny,
- stawka na pokrycie podatku od nieruchomości w wysokości 0,02 zł za jeden udział w nieruchomości,
- stawka na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków zgodnie z uchwałą Rady Miasta M. oraz taryfy Zakładu Wodociągów i Kanalizacji,
- stawka na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w wysokości 1,80 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- stawka za podgrzanie 1 m³ wody w wysokości 15 zł dla lokali mieszkalnych,
- opłata za konserwację dźwigu w wysokości 11,88 zł za lokal mieszkalny,
- stawka na pokrycie kosztów konserwacji anteny w wysokości 2,47 zł za lokal mieszkalny,
- stawka na pozostałe koszty (deratyzacja, środki ochrony roślin, itp.) w wysokości 0,02 zł za jeden udział w nieruchomości.

W ustaleniach tych Sąd Okręgowy wskazał, że w dniu 1 stycznia 2011 roku i w dniu 21 stycznia 2011 roku pozwana zawarła z jednym z członków zarządu - R. K. umowy o administrowanie. Obie umowy zostały uznane za nieważne wyrokiem Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 28 października 2011r. Obecnie łączy pozwaną i R. K. nowa umowa o administrowanie.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że na zebraniu w dniu 16 kwietnia 2011 roku, a następnie w drodze indywidualnego zbierania głosów pozwana Wspólnota podjęła między innymi uchwały nr (...), (...) i (...). W uchwale nr (...) właściciele lokali zatwierdzili zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawione w załączniku nr 1 do tej uchwały oraz zatwierdzili plan finansowy Wspólnoty na rok 2011 przedstawiony w załączniku nr 2. Jednocześnie postanowili, że uchwała będzie obowiązywać od 1 stycznia 2011r. Załącznik nr 1 zawiera tabelaryczne zestawienie wysokości zaliczek na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem części wspólnych. Ich wysokość została określona następująco:

- stawka za przeglądy obowiązkowe - 0,19 zł za m²,
- stawka za energię i materiały - 0,27 zł za m²
- stawka za usługi porządkowe i materiały - 0,48 zł za m²,
- stawka za ubezpieczenie obowiązkowe - 0,08 zł za m²,
- stawka za koszty zarządzania i zarządu - 1,4 zł za m²,
- stawka za domofony - 0,06 zł za m²,
- stawka za konserwację wind - 0,31 zł za m²,
- stawka za pozostałe koszty - 0,06 zł za m²,
- stawka za antenę - 2,60 zł za lokal,
- stawka za centralne ogrzewanie - 1,90 zł za m²,
- stawka za ciepłą wodę użytkową - 19 zł za m³
- stawka za zimną wodę i odprowadzenie ścieków - 7,60 zł za m³
- stawka za wywóz śmieci - 7,35 zł od osoby.

Sąd Okręgowy ustalił, że w załączniku nr 2 wskazano powierzchnie lokali, pomieszczeń przynależnych, nieruchomości wspólnej, zaliczki na fundusz remontowy w dotychczasowej wysokości 0,32 zł/m², zaliczki na poszczególne wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz wysokość miesięcznych i rocznych przychodów z tytułu zaliczek. Sposób określenia wysokości zaliczki w planie finansowym jest taki sam jak w ww. załączniku nr 1.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że w uchwale nr (...) właściciele lokali ustalili stawkę na fundusz remontowy w wysokości 0,70 zł/m⁽²⁾ i postanowili, że będzie ona obowiązywać od dnia 1 maja 2011 r. Uchwała ta nie zawiera żadnych załączników. Natomiast w uchwale nr 3 zostało określone wynagrodzenie dla każdego członka zarządu w wysokości 300 zł miesięcznie. Uchwała ta obowiązuje od 1 stycznia 2011 r. Wszystkie uchwały podjęto większością głosów liczoną według wielkości udziałów.

Sąd Okręgowy ustalił też, że w skierowanym do właścicieli lokali zawiadomieniu o zebraniu z 16 kwietnia 2011 r. wskazano, że przedmiotem zebrania będą między innymi następujące sprawy: zatwierdzenie zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną i planu finansowego, zmiana stawki na fundusz remontowy, ustalenie wynagrodzenia dla członków zarządu. O treści podjętych uchwał powód został powiadomiony w dniu 28 czerwca 2011 r.

W oparciu o poczynione ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, że powództwo, oparte na art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903; zwana dalej u.w.l.) jest częściowo zasadne.

Za zasadne Sąd Okręgowy uznał żądanie uchylecia uchwały nr (...), ustalającej wynagrodzenie miesięczne dla każdego członka zarządu w wysokości 300 zł. Zgodnie z przepisem art. 28 u.w.l. właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy. Z niespornych okoliczności sprawy wynika, że członkami zarządu pozwanej w dacie podjęcia uchwały byli właściciele lokali. Ich praca miała przede wszystkim polegać na braniu udziału w posiedzeniach zarządu raz w miesiącu, a w razie potrzeby częściej, w celu omówienia bieżących spraw wspólnoty i ewentualnie podjęcia w nich decyzji w ramach kompetencji przyznanych w art. 22 ust. 1 u.w.l. Żaden z członków zarządu nie mieszka w nieruchomości pozwanej Wspólnoty, więc wynagrodzenie to miało głównie zrekompensować koszty dojazdu z miejsca zamieszkania do nieruchomości wspólnej. Powód upatrywał podstawy uchylecia ww. uchwały w tym, że jej treść nie jest zgodna z wolą głosujących na zebraniu. Według jego twierdzeń w trakcie rozpatrywania kwestii wynagrodzenia dla członków zarządu ustalono, że przyznanie wynagrodzenia członkowi zarządu uzależnione będzie od co najmniej jednego w miesiącu udziału w posiedzeniu. Członkowie zarządu obecni na rozprawie w dniu 8 maja 2012r. (k.66) twierdzeniom powoda zaprzeczyli, ale przyznali, że według tej zasady wynagrodzenie powinni otrzymywać, gdyż tak ustalili między sobą na pierwszym posiedzeniu. Zebrane w sprawie dowody nie dają podstaw do przyjęcia, że przebieg zebrania był taki jak wskazuje powód (protokół z zebrania tego nie potwierdza). Zważywszy jednakże na treść art. 28 u.w.l. oraz nakład pracy członków zarządu (z niespornych okoliczności sprawy wynika, że administrowaniem nieruchomości miał zajmować się jeden z członków zarządu), ustalenie wynagrodzenia dla każdego członka zarządu bez jednoczesnego określenia warunków jego przyznania, jest sprzeczne z art. 28 ustawy i narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W pozostałym zakresie powództwo – zdaniem Sądu Okręgowego, podlegało oddaleniu. Powód zarzucił uchwałę nr (...) i (...) przede wszystkim to, że wskazane w nich wysokości zaliczek, jak i kwoty wskazane w planie finansowym na rok 2011 pozostają w zupełnym oderwaniu od faktycznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną (k. 2 i 3, 67). Pozwana w odpowiedzi na te zarzuty wskazywała, że kwoty wskazane w planie finansowym za rok 2011 miały charakter szacunkowy, zostały ustalone na podstawie danych przyjętych od spółdzielni, która wcześniej zarządzała nieruchomością wspólną (k.67v). Zarządzenie Syndyka na, którym bazowała określając wysokość poszczególnych stawek zostało wydane w 2007r. Wynikające z niego stawki są niższe od wprowadzonych zaskarżonymi uchwałami nr 1 i 2, poza tym ich wielkość została w większości ustalona dla jednego udziału w nieruchomości wspólnej, a nie dla 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu.

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że z dowodów zebranych w sprawie nie wynika czy zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej faktycznie odpowiadają prognozowanym wydatkom. Wspólnota przejęła zarząd nieruchomością pod koniec 2010 r. i jak wynika z wyjaśnień członków zarządu przy ustaleniu zaliczek bazowała na kwotach określonych wcześniej zarządzeniami Syndyka (do akt zostało załączone jedno z nich o nr (...)). Według Sądu Okręgowego wyjaśnienia członków zarządu wskazują więc na to, że proces przygotowania projektu wysokości zaliczki był obciążony wadą. Pewne zastrzeżenia tego Sądu budził też jego finalny efekt (załączniki do uchwały nie są opisane, nadto w załączniku nr 1 wymieniona jest również zaliczka na fundusz remontowy, która była przecież przedmiotem odrębnej uchwały). Powyższe okoliczności nie stanowią jednak w ocenie tego Sądu wystarczającej podstawy do uznania, że uchwały nr 1 i 2 są sprzeczne z prawem, naruszają zasady zarządu nieruchomością wspólną lub interes właścicieli lokali i jako takie powinny być uchylone.

Sąd ten zwrócił uwagę, że powód, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. powinien był wykazać, że stawki przyjęte w uchwałę nr 1 znacząco są niższe albo wyższe od prawdopodobnych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w roku 2011, a wyższa od dotychczasowej wysokości zaliczki na fundusz remontowy nie znajduje uzasadnienia w stanie nieruchomości i podnoszonej przez członków zarządu awaryjności urządzeń grzewczych we wspólnocie. W ocenie Sądu pierwszej instancji powód powyższych okoliczności jednak nie wykazał.

Sąd Okręgowy ocenił, że podstawy do uchylenia uchwał nie dają również zarzuty powoda odnośnie nałożenia na właścicieli obowiązku uiszczania zaliczki na koszty zarządu za okres poprzedzający podjęcie uchwały nr 1 oraz zarzuty odnośnie braku planu remontów i obowiązujących we wspólnocie zasad wydatkowania środków zgromadzonych na ten fundusz. Sąd ten zaznaczył, że z niespornych okoliczności sprawy wynika, że od początku 2011 r. we Wspólnocie nie obowiązywały żadne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, członkowie Wspólnoty nie byli zobowiązani do ponoszenia z tego tytułu żadnych wydatków. Wydaje się więc uzasadnione obciążenie właścicieli zaliczkami na pokrycie kosztów również za ten wcześniejszy okres 2011 r. Zaliczki wniesione za miesiące od maja do grudnia 2011 r. mogłyby bowiem nie pokryć rzeczywistych wydatków za cały ten rok.

W odniesieniu do funduszu remontowego Sąd Okręgowy wskazał, że ustawa o własności lokali nie zawiera zasad jego tworzenia. W ocenie tego Sądu w uchwale ustalającej wysokość zaliczki na fundusz remontowy nie muszą być jednocześnie określone cele, na jakie owe środki mają być następnie przeznaczone. Cele te mogą zostać skonkretyzowane dopiero na etapie podejmowania decyzji o wydatkowaniu środków zgromadzonych w ramach tego funduszu.

Sąd pierwszej instancji odniósł się także do zarzutu powoda, który podnosił, że wyniki głosowania „są niewiarygodne” (k. 67) i na rozprawie w dniu 17 stycznia 2013 r. wskazał nadto, że listy do głosowania podpisane są nieczytelnie, a oznaczenie na karcie do głosowania czy głos jest oddany za czy przeciw, jest niejednoznaczne. Sąd ten zauważył, że ustawa o własności lokali nie wprowadza wymogu czytelnego podpisywania się na liście do głosowania i stąd ocenił, że podpisy skrócone, nieczytelne same w sobie nie mogą „unieważniać” oddanych głosów. Zdaniem tego Sądu analiza imiennych kart do głosowania (k. 115 – 134) i listy obecności (k. 113 – 114) pozwala również, wbrew stanowisku powoda ustalić, za jaką uchwałą poszczególni właściciele oddali swoje głosy. Suma głosów oddanych za uchwałami nr 1 i 2 nie pozostawia wątpliwości, że ww. uchwały zostały podjęte. Sąd Okręgowy i w tym przypadku zaznaczył, że to powód podnosząc, że wyniki głosowania są „niewiarygodne” winien wykazać, że nie odpowiadają one faktycznemu stanowi rzeczy, a tego nie uczynił.

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

Od powyższego wyroku apelację złożyły obie strony.

Powód wniósł apelację co do punktu II i III tego wyroku zarzucając:

1) naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 3 i zw. z art. 17 u.w.l. poprzez błędne przyjęcie, że podjęcie uchwały nr 1 i 2 w istniejącym stanie prawnym i faktycznym nie prowadzi do stanu ich niezgodności z prawem oraz naruszania zasad prawidłowego zarządzania i słuszności;

2) istotne uchybienia procesowe mające wpływ na wynik sprawy z braku oceny wyników głosowania i ich rezultatów w sposób naruszający swobodę oceny dowodów określoną w art. 233 § 1 k.p.c.;

a w konsekwencji:

3) poprzez sporządzenie uzasadnienia zawierającego błędy w rozumowaniu oraz bez uwzględnienia wskazań wiedzy i doświadczenia, tj. naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c.

Wskazując na powyższe zarzuty domagał się zmiany wyroku w części I i II poprzez uchylenie uchwały nr 1 z dnia 16 kwietnia 2011 r. w sprawie zatwierdzenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz uchwały nr 2 z dnia 16 kwietnia 2011 r. w sprawie ustalenia nowej stawki na fundusz remontowy i zasądzenia od pozwanej strony na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania w całości za obie instancje według norm przepisanych.

Z ostrożności procesowej domagał się o uchylenia wskazanego wyżej wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w swojej apelacji wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podniosła, że uchwała nr 3 jest zgodna z przepisami prawa, zgodna z umową właścicieli lokali i w żaden sposób nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani w inny sposób nie narusza interesów Wspólnoty Mieszkaniowej i jako taka nie podlega uchyleniu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Obie apelacje podlegały oddaleniu.

Na wstępie Sąd Apelacyjny stwierdza, że w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne, czyniąc integralną częścią poniższych rozważań. Wobec powyższego nie widzi konieczności ich ponownego szczegółowego przytaczania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40).

Sąd Odwoławczy przystępując do oceny zarzutów sformułowanych w apelacji powoda zwraca uwagę, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903) uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej może nastąpić w razie, gdy uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, bądź gdy narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. Zgodnie zatem z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali podstawą do uchylenia zaskarżonej uchwały jest wystąpienie jednej z następujących przesłanek: niezgodność z prawem, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie interesu właściciela lokalu. Zaistnienie takiej przesłanki musi w procesie udowodnić powód zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. Nadto składając pozew o uchylenie uchwały właściciel lokalu musi dochować procedur przewidzianych w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, bowiem powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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. Termin ten jest terminem zawitym prawa materialnego, co oznacza, że wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po tym terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. Termin ten nie może zostać przywrócony ani przedłużony. Podkreślić należy, 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 ustawy. Jest to pogląd powszechnie akceptowany w orzecznictwie i doktrynie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 lutego 2004 r., I ACa 1297/03, OSA 2004/12/46), który podziela w całości również tutejszy Sąd Apelacyjny. Analogiczne stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 października 1984 r., sygn. I CR 257/84 (publ. w bazie orzecniczej LEX nr 8634 oraz powoływanym przez S. Rudnickiego [w:] Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, Wydawnictwo Prawnicze 1999 r., str. 283-284) w odniesieniu do niedopuszczalności powoływania po upływie terminu z art. 88 k.c. (termin zawity) nowych okoliczności mających stanowić podstawę do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli.

Reasumując Sąd Odwoławczy podkreśla, że jeżeli powód w pozwie wniesionym w terminie zawitym określonym w art. 25 ust 1a ustawy o własności lokali zawarł określone zarzuty w stosunku do zaskarżonych uchwał pozwanej wspólnoty, to istnienie przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali należy rozważać tylko w granicach tych zarzutów.

Przenosząc wyżej opisany stan prawny na grunt rozpoznawanego przypadku stwierdzić należy, że skoro powód M. A. jako podstawę swego żądania uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej numer (...) powołał w pozwie jedynie brak merytoryczno – rachunkowego uzasadnienia zaliczki na koszty funkcjonowania tej Wspólnoty, to tylko w granicach tak opisanego faktu należało rozważać istnienie przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. W

konsekwencji - brak było podstaw do rozważań, czy plan finansowy wspólnoty został opracowany w sposób właściwy, czy głosowanie nad podjęciem uchwały przebiegało tak jak wskazuje to strona pozwana i czy jego wyniki odpowiadały rzeczywistej woli zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w M..

Sąd Apelacyjny zauważa, że zarzuty skierowane do planu finansowego pozwanej Wspólnoty powód podniósł po raz pierwszy dopiero w piśmie procesowym z dnia 4 września 2012 roku, natomiast przebieg i wyniki głosowania nad zaskarżonymi uchwałami zakwestionował dopiero na rozprawie w dniu 8 maja 2012 roku. Na obecnym etapie postępowania zarzuty te są zatem spóźnione, a tym samym Sąd Apelacyjny nie jest legitymowany do ich merytorycznej oceny.

Reasumując, Sąd Odwoławczy podziela ocenę, wyrażoną przez Sąd pierwszej instancji w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że apelujący nie wykazał istnienia takich okoliczności, które wskazywałyby na zasadność jego żądania co do uchylenia uchwał nr (...) (...). Apelacja powoda w tym zakresie nie może odnieść nadto zamierzonego przez niego skutku, skoro w tej części została ona oparta na zarzutach zgłoszonych po terminie zaskarżenia uchwały, wskazanym w przepisie art. 25 ust 1a ustawy o własności lokali. Jedynie dla porządku Sąd Apelacyjny wskazuje, że Sąd Okręgowy nie wskazywał – wbrew zarzutowi apelującego, aby zarząd wspólnoty nie miał czasu ani warunków na opracowanie planu finansowego. Przeciwnie – Sąd ten zauważył, że plan ten został opracowany tyle, że w sposób niestaranny. Słusznie Sąd pierwszej instancji ocenił, że sam brak staranności w sporządzeniu planu finansowego nie przesądza jeszcze o tym, że uchwała powinna zostać uchylona. Konieczne jest bowiem wskazanie na takie uchybienia uchwały, które naruszają przepisy prawa, umowę właścicieli lokali albo naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy właściciela lokalu. Powód, jak już wyżej wspomniano, nie wykazał takiego powiązania. Jak wynika z zestawienia pozycji składających się na zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej i zaliczki na pozostałe koszty eksploatacji (dotyczące poszczególnych lokali), zarząd Wspólnoty uwzględnił przy ustaleniu kosztów Wspólnoty w 2011 r. pozycje, których rozliczenie leży w gestii wspólnoty. Wysokość tych kosztów oparł zaś na postanowieniach zarządzenia syndyka, które z mocy uchwały nr (...) zostały przez właścicieli lokali tej Wspólnoty przyjęte jako obowiązujące jeszcze w 2010 roku. Skoro właściciele lokali uznali wynikające z zarządzenia syndyka stawki za aktualne i realne na dzień podjęcia uchwały (...) tj. 16 października 2010 r. a brak jest wiarygodnych informacji kształtujących odmiennie stałe wydatki tej Wspólnoty w 2011 r. to zarząd był uprawniony zaproponowania w nowej uchwale planowanych kosztów utrzymania na dotychczasowym poziomie. Należy się zgodzić z Sądem Okręgowym, że w tej części powód nie sformułował konkretnych zarzutów wobec zaskarżanej uchwały, nie wskazując nawet czy w jego ocenie ustalona zaliczka jest za wysoka czy też za niska

Zdaniem Sądu Odwoławczego kolejny zarzut apelującego oparty na tym, że wspólnota nie ma kompetencji do rozliczania kosztów utrzymania poszczególnych lokali też okazał się chybiony. Z treści załączników do uchwały (...) wynika, że rozliczenie mediów odbywa się pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali zarządzanych przez pozwaną Wspólnotę w przeliczeniu na metry kwadratowe powierzchni tych lokali. Jak przyjmuje się w judykaturze - jeżeli rozliczenie mediów odbywa się pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali w taki sposób jak w pozwanej Wspólnocie, to infrastruktura związana z dostarczaniem mediów stanowi własność wszystkich właścicieli jako współwłasność przymusowa. W konsekwencji sposób dokonywania rozliczeń opłat za korzystanie z mediów, w szczególności opłat za dostarczanie energii cieplnej może być dokonywany w trybie uchwał podejmowanych przez członków wspólnoty (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r. w sprawie III CZP 36/97, OSNC 1998/1/4; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie III CZP 28/06, OSNC 2007/3/40). Uznanie instalacji cieplnej służącej do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku za część wspólną nieruchomości oznacza, że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt.1 ustawy o własności lokali. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w treści art. 22 ust. 3 pkt. 8 tej ustawy, w którym ustawodawca zaliczył do kosztów zarządu nieruchomością wspólną część kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali. Stanowisko wedle którego Wspólnota jest uprawniona do rozliczania niektórych kosztów związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali jest nadto zgodne z treścią art. 45 a ust. 6 ustawy Prawo energetyczne, który dopuszcza możliwość, w sytuacji gdy wyłącznym

odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła, dostarczanych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego. W takiej sytuacji nakłada na niego odpowiedzialność za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła (art. 45a pkt. 9 ustawy Prawo energetyczne). Analogicznie należy traktować koszty wynikające z innych umów zawartych przez Wspólnotę z dostawcami mediów, jak i z podmiotami świadczącymi dla tej Wspólnoty usługi (np. wywóz nieczystości, konserwacja telewizji i.t.p.) Powinny one być rozliczane według przyjętych w danej wspólnocie kryteriów, a te mogą być ustalone w uchwale. Zasadne jest nadto zaliczkowanie tych kosztów, tak jak zostało to ustalone przez pozwaną Wspólnotę, albowiem musi ona dysponować środkami na ich pokrycie systematycznie w ciągu roku. W przeciwnym razie powstające zaległości musiałyby zostać pokryte przez właścicieli - członków wspólnoty tyle, że powiększone o koszty uboczne w postaci choćby odsetek czy wezwań (art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Podobnie - z tych samych względów - nie budzi też zastrzeżeń, sposób określenia terminu początkowego obowiązywania uchwały nr (...), bowiem koszty eksploatacji poszczególnych lokali i części wspólnych nieruchomości były generowane także w okresie poprzedzającym podjęcie tej uchwały i powstały z tego tytułu koszty obciążające Wspólnotę. Interes pozwanej Wspólnoty przemawiał zatem za uregulowaniem tej kwestii także wstecz od 1 stycznia 2011 r. bowiem wysokość zaliczki wynikająca z uchwały nr (...) obowiązywała jedynie do końca 2010 roku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego argumentacja apelacji powoda, dotycząca niezasadności oddalenia powództwa o uchylenie uchwały numer (...) także nie zasługiwała na uwzględnienie. W istocie rzeczy w apelacji powód oparł się jedynie na własnych twierdzeniach, które już uprzednio podnosił w sądzie pierwszej instancji. Odnośnie zaliczki na fundusz remontowy powód również nie wskazywał czy jest ona za niska czy też zbyt wysoka. Nie podważał także zasadności gromadzenia na funduszu remontowym większej ilości środków finansowych. Natomiast pozwana Wspólnota w sposób wiarygodny i zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego wywodziła, że istnieje prawdopodobieństwo wymiany pieca CO czy kół windy. Z istoty tego funduszu wynika, że jest to kapitał gromadzony przez właścicieli w celu zachowania nieruchomości wspólnoty w stanie niepogorszonym i wydatkowany wedle potrzeby. Takie potrzeby mogą pojawić się w toku eksploatacji budynku i jego urządzeń także w sposób nagły, a Wspólnota musi być przygotowana na takie wydatki. Nie wynika też z ustawy o własności lokali wymóg określania przy ustalaniu wysokości zaliczki na ten fundusz remontów, jakie miałyby zostać przeprowadzone z gromadzonych środków.

Całkowicie chybionym jest przy tym zarzut dopuszczenia się przez Sąd pierwszej instancji obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten 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 (por. 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.). Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada zatem na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. 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. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136). Tak więc oparcie zarzutu apelacyjnego na twierdzeniu, że doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. powinno polegać na przedstawieniu dowodów, które Sąd pierwszej instancji niezasadnie pominął bądź uznał je za niewiarygodne, a które przy ich uwzględnieniu prowadziłyby do zgola odmiennych wniosków, aniżeli wyprowadzone przez ten Sąd. W kontekście takiego założenia na apelującym spoczywa obowiązek wskazania konkretnych dowodów, które stanowią punkt wyjścia zarówno dla oceny materiału procesowego dokonanej przez Sąd Okręgowy jak i zarzutu samego apelującego, czemu M. A. nie podolał.

Należy przy tym zauważyć, że pozwana na skutek zobowiązania przez Sąd pierwszej instancji złożyła do akt sprawy protokół zebrania członków Wspólnoty z dnia 16 kwietnia 2011 roku i imienne karty do głosowania. Powód miał możliwość zapoznania się z tymi dokumentami na rozprawie w dniu 17 stycznia 2013 r. ale zarzuty do nich podniósł dopiero 8 maja 2012 r. Zarzut odnośnie ilości kart do głosowania podniósł dopiero na etapie apelacji. Niezależnie od faktu, że zarzuty te są spóźnione Sąd Okręgowy był uprawniony do przyjęcia na podstawie złożonych do akt dowodów z dokumentów, że uchwały nr 1,2 i (...) zostały ważnie podjęte.

Sąd Apelacyjny stwierdził nadto, że twierdzenia powoda jakoby uchwała numer (...) była sfalszowana nie mogły być uznane za prawdziwe, bowiem zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności twierdzenia reprezentanta wspólnoty wskazują, że zapis kwoty 70 zł/m² przyjęty w miejsce kwoty 0,70 zł/m² stanowił oczywistą omyłkę pisarską. Ocena taka jest wynikiem faktu, że nie można przypisać pozwanej Wspólnocie działania celowego, a takie leży u podstaw sfalszowania dokumentu. Takie stanowisko jest zasadne tym bardziej, że zarówno z treści protokołu zebrania, zawiadomienia o podjęciu uchwały z dnia 10 czerwca 2011 r., wyszczególnienia przedmiotu uchwały w treści imiennych kart do głosowania jak i faktyczny pobór zaliczki były na poziomie 0,70 zł/m².

Ostatecznie, Sąd Apelacyjny podkreśla, że powód nie wykazał aby zaliczka na koszty funkcjonowania wspólnoty była nadmierna, zawyżona w stosunku do realnych potrzeb wspólnoty, czy też zbyt niska na pokrycie kosztów jej funkcjonowania. Twierdzenie polegające na tym, że uchwała (...) jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu nie jest zatem słuszne.

Przystępując do oceny apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny uznał ją gołosłowną. Zawarte w niej uwagi stanowiły wyłącznie twierdzenia pozwanej bez powołania się na jakiegokolwiek dowody, które mogłyby wskazywać na to, że wyrok sądu pierwszej instancji był nieprawidłowy.

Art. 28 ustawy o własności lokali przyznaje członkom zarządu uprawnienie do żądania wynagrodzenia od wspólnoty. Apelująca Wspólnota nie zaprzeczyła, aby w okresie objętym uchwałą zarząd nieruchomością faktycznie wykonywała jedna osoba, a pozostali członkowie zarządu mieliby otrzymywać wynagrodzenie za comiesięczne spotkania zarządu, na których byłyby omawiane sprawy wspólnoty. Bieżące sprawy wspólnoty prowadzi zatem zarządca (będący jednocześnie jednym z członków zarządu) na podstawie umowy o zarządzanie, z której wynika także wynagrodzenie dla niego. Sąd Apelacyjny podziela zatem pogląd Sądu Okręgowego, że wypłata wynagrodzenia wszystkim członkom

zarządu – niezależnie od faktycznie wykonanej pracy, nie odpowiada dyspozycji art. 28 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym wynagrodzenie członka zarządu powinno odpowiadać uzasadnionemu nakładowi jego pracy.

Nadto Sąd Odwoławczy uznał, że w sytuacji gdy obowiązki członka zarządu ograniczają się do uczestnictwa w zebraniach raz w miesiącu, wynagrodzenie w kwocie 300 zł należy uznać za wygórowane nawet przy uwzględnieniu, że muszą oni ponieść koszty dojazdu ze S. do M. i poświęcić na ten cel swój czas. Jednocześnie wypada zauważyć, że przyznanie wynagrodzenia członkom zarządu w takiej wysokości (zwłaszcza też za okres poprzedzający podjęcie uchwały) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną w sytuacji, gdy zgodnie z treścią § 3 uchwały nr (...) z 16 października 2010 r. (podjętej zaledwie pół roku wcześniej) członkowie zarządu mieli wykonywać swoje czynności nieodpłatnie a zapis ten zaakceptowali nie tylko właściciele lokali, ale przede wszystkim te same osoby wybrane wówczas na członków zarządu, którym obecnie takie wynagrodzenie miałyby zostać przyznane. Podkreślić też należy, że adresatem art. 28 ustawy o własności lokali, wbrew temu co twierdzi pozwana, są przede wszystkim członkowie zarządu wspólnoty. Kształtowanie przez wspólnotę wynagrodzenia tych członków nie może być dowolne, i podlega kontroli sądu w ramach art. 25 ustawy o własności lokali.

Reasumując, w ocenie Sądu odwoławczego zarówno apelacja pozwanej jak i powoda podlegały oddaleniu, o czym na podstawie art. 385 k.p.c., orzeczono w sentencji postanowienia.

SSA M. Iwankiewicz SSA I. Wiszniewska SSA E. Skotarczak