

Sygn. akt I ACa 204/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Halina Zarzeczna (spr.) SA Dariusz Rostał
Protokolant:	st. sekr. sądowy Karolina Ernest

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 11 stycznia 2018 roku, sygn. akt I C 1090/17

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Dariusz Rostał SSA Agnieszka Sołtyka SSA Halina Zarzeczna

Sygn. akt I ACa 204/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 września 2017 r. powód J. Z. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. w całości, o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w udziale 1/2 oraz nieruchomości wspólnej w udziale 60/1000. Podniósł, że zaskarżone uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej są wadliwe

i to z wielu przyczyn - uchwały te są niezgodne z prawem (m.in. art. 22 ust. 2 Ustawy o własności lokali i art. 5 k.c.), są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, a także godzą w interesy właścicieli nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew, datowanej na dzień 3 października 2017 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając stanowisko procesowe, pozwana oświadczyła, że nie może zgodzić się z twierdzeniem powoda, iż z uwagi na możliwość przeprowadzenia dyskusji, zaskarżone uchwały nie zostałyby podjęte, gdyby były poddane głosowaniu na kolejnym zebraniu właścicieli. W ocenie pozwanej powód pomija, iż na zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 21 marca 2017 r. obecne były jedynie cztery osoby, w tym powód. Nie jest prawdą, iż obecni na zebraniu właściciele doszli do wniosku, że remont elewacji należy odłożyć do czasu zebrania w ramach funduszu remontowego większej ilości środków i po uzyskaniu informacji o możliwości sfinansowania inwestycji ze środków publicznych.

Zdaniem pozwanej, nie sposób stwierdzić, aby podjęte uchwały naruszały art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2018 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

### ***Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:***

J. Z. jest współwłaścicielem w udziale 1/2 lokalu położonego w S. przy ul. (...), w ramach ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej z M. Z.. Współwłaścicielem w odniesieniu do pozostałej części udziałów w prawie własności do tego lokalu pozostaje A. G..

Właściciele lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położonym w S. przy ul. (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nr (...) przy ul. (...) w S.. Udział lokalu powoda J. Z. w nieruchomości wspólnej wynosi 60/1000.

Tynki budynku są cementowo-wapienne. Występują w nich duże ubytki, zwłaszcza powyżej parteru oraz od strony podwórza. Stopień ich zużycia w częściach budynku zarówno od strony ul. (...), jak i od strony ul. (...) oscyluje pomiędzy 51% a 70%.

W wyniku przeprowadzonej w 2016 r. rocznej kontroli stanu technicznego budynku Wspólnoty wydano zalecenie renowacji elewacji frontowej wraz z dociepleniem podwórza.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 17 marca 2016 r. była rozmowa na temat remontu elewacji, negowano konieczność zaciągnięcia kredytu. Była mowa również o pozyskiwaniu innych źródeł finansowania. Członkowie podjęli między innymi uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia wstępnej zgody na wykonanie elewacji frontowej wraz z dociepleniem ścian zewnętrznych od strony podwórza. W uchwale wskazano, że koszt robót według kosztorysu inwestorskiego wynosi 615.785,11 zł brutto. Wspólnota zobowiązała Zarząd do przedstawienia Wspólnocie celem zatwierdzenia wybranego wykonawcy i sposobu finansowania. Przewidziano w uchwale finansowanie ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym i zaciągniętego kredytu.

W dniu 14 lutego 2017 r. do J. Z. i M. Z. skierowano zaproszenie na zebranie, które miało odbyć się 21 marca 2017 r. Jako załączniki, adresaci otrzymali m.in. sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej za 2016 rok, plan gospodarczy wspólnoty na 2017 rok oraz listę projektów uchwał.

Zebranie doszło do skutku, jednak stawiły się tylko cztery osoby, w tym powód J. Z., S. W. – członek zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, D. C. oraz M. Ś.. W porządku zebrania przewidziano między innymi głosowanie nad uchwałą w sprawie zwiększenia stawki funduszu remontowego do wysokości 5,50 zł za 1/1000 udziału w nieruchomości wspólnej miesięcznie (równoznacznej kwocie 3,07 zł za m<sup>2</sup>), a także głosowanie nad uchwałą w sprawie renowacji elewacji frontowej, zgodnie z którą mieszkańcy mieli wyrazić zgodę na wykonanie renowacji elewacji frontowej budynku Wspólnoty, której koszt według opracowanego kosztorysu inwestorskiego ustalono na kwotę 476.650,12zł brutto, oraz

głosowanie nad uchwałą w sprawie wykonania renowacji elewacji od strony podwórza wraz z dociepleniem, którego koszt oszacowano na kwotę 139.135,00 zł. W przypadku dwóch ostatnich uchwał wybór wykonawcy miał nastąpić w drodze negocjacji przy udziale Zarządu Wspólnoty, natomiast finansowanie robót miało zostać pokryte ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym i kredytu.

Planowano również podjąć uchwałę w sprawie zaciągnięcia kredytu bankowego, w której wskazano jako cel realizację prac polegających na wykonaniu renowacji elewacji frontowej oraz renowacji elewacji od strony podwórza wraz z dociepleniem. W tej uchwale określono koszt inwestycji na kwotę 615.785,12 zł oraz wskazano, iż Wspólnota posiada zabezpieczenie środków finansowych na realizację inwestycji w wysokości 50.785,12 zł.

Odstąpiono od głosowania nad wymienionymi uchwałami z uwagi na niską frekwencję na zebraniu. Uzależniono podjęcie uchwał od zebrania ofert od wykonawców.

Zarząd wspólnoty czynił rozeznanie w kwestii warunków uzyskania kredytu w kilku placówkach bankowych, w tym (...) SA, (...) Bank SA, Bank (...) SA. Uznał, że najkorzystniejszą ofertę przedstawił Bank (...) SA. Zabezpieczeniem spłaty kredytu mają być wpływy na fundusz remontowy w wysokości przyjętej jak w skarżonej uchwale nr (...). Harmonogram spłat uwzględniał wysokość wpływów na fundusz remontowy, przy czym na obsługę kredytu wystarczające było 70%-75% stawki remontowej, różnica 30%- 25% to wpływy na bieżące remonty i konserwacje. Na bieżąco, czynione są prace remontowe. W 2015 roku duży fragment elewacji spadł. Pojawiło się zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców oraz przypadkowych przechodniów. W trybie pilnym i natychmiastowym podjęto decyzję o doraźnych pracach polegających na zbiuciu tynku i wykonaniu fragmentu ubytku tynku. 15 stycznia 2015 roku w tej sprawie podjęto uchwałę. Prace wykonano.

Zarząd pozyskiwał również oferty od różnych przedsiębiorstw remontowo-budowlanych. Firma (...) wyceniła całość prac na łączną kwotę 572.330,97 zł, firma (...) ogół prac wyceniła na 584.149,23 zł, (...) sp. z o.o. wyceniła roboty na 561.488,38 zł, zaś (...) sp. z o.o. wyceniła prace remontowe na 554.743,56 zł.

W dniu 13 czerwca 2017 r. zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej skierował do mieszkańców karty do głosowania wraz z dwiema uchwałami – nr (...) w sprawie zwiększenia stawki funduszu remontowego oraz nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu remontowo-budowlanego. Każdy zainteresowany miał wgląd do kosztorysu i ofert na wykonanie remontu.

W uchwale nr (...) niezmiennie wskazano, iż stawka funduszu remontowego miałaby wzrosnąć do wysokości 5,73 zł za 1/1000 udziału w nieruchomości wspólnej, co miało znaleźć odzwierciedlenie w stawce 3,20 zł za m<sup>(2)</sup>, podczas gdy dotychczasowa zaliczka na fundusz remontowy wynosiła 2 zł za m<sup>(2)</sup>.

W uchwale nr (...), stanowiącej załącznik do karty głosowania, wskazano, że inwestycja dotyczy realizacji prac polegających na wykonaniu renowacji elewacji frontowej wraz z dociepleniem ścian zewnętrznych od strony podwórza budynku, że planowany koszt inwestycji ma wynieść 560.000,00 zł oraz że wspólnota posiada zabezpieczenie środków finansowych na realizację inwestycji w wysokości 60.000,00 zł. Kredyt miał być zaciągnięty w Banku (...) SA. W uchwale nie przewidziano finansowania ze środków publicznych albowiem nie ma takich możliwości. Urząd Miasta i Gminy S. nie miał wątpliwości co do podjęcia decyzji o zaciągnięciu takiego kredytu. Program (...), który pozwalał na pomoc w remoncie kamienic nie funkcjonuje od 10 lat. Program „(...)” nie dotyczy ulepszeń i naprawy części wspólnych, tylko lokali komunalnych wewnątrz.

Rzeczne pismo i projekty uchwał powód otrzymał w dniu 16 czerwca 2017 r., zaś w dniu 14 lipca 2017 r. zgłosił przeciw przyjęciu treści przedmiotowych dwóch uchwał. Pomimo tego, uchwały zostały podjęte większością zebranych głosów członków wspólnoty, o czym powód został powiadomiony w dniu 28 lipca 2017 r.

W podobny sposób powód był informowany w latach poprzednich o innych uchwałach podejmowanych na zebraniach i w drodze indywidualnego zbierania głosów w przedmiocie przeprowadzania koniecznych remontów nieruchomości

wspólnej. Zainteresowani członkowie mieli możliwość pozyskania szerszych informacji dotyczących inwestycji w biurze administracji Wspólnoty. W piśmie z kartą do głosowania nie było pouczenia w tym przedmiocie.

Na skutek podjęcia uchwały nr (...) miesięczna opłata na fundusz remontowy za lokal mieszkalny, w którym mieszka powód, wzrosła z 214,80 zł do 343,80 zł. Wzrost zaliczki na fundusz remontowy jeszcze bardziej zauważalny w porównaniu do stawki z 2015r., kiedy powód uiszczał zaliczkę w kwocie 108 zł z tego tytułu, oraz do stawki z 2014 r.

Członkowie wspólnoty nie mają zaległości z tytułu opłat czynszowych. Na skutek podjętej i zaskarżonej uchwały (...) środki zgromadzone na funduszu remontowym wzrosły z 60 000 zł do 100 000zł.

Do realizacji inwestycji wybrano przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o., uzasadniając, iż spółka ta zaoferowała najniższą cenę za planowaną renowację elewacji frontowej wraz z kolorystyką oraz dociepleniem ścian zewnętrznych od podwórza, zgodnie z zestawieniem ofert z dnia 28 czerwca 2017 r.

Oferta kredytowa Banku (...) SA była ważna przez okres 1 miesiąca.

W dniu 27 lipca 2017 r. została przeprowadzona kolejna roczna kontrola stanu technicznego budynku Wspólnoty, w której stwierdzono brak wykonania zeszłorocznych zaleceń w jakimkolwiek stopniu. Ponownie wydano zalecenie renowacji elewacji frontowej, zarówno w części budynku od strony ul. (...), jak i części od strony (...)wraz z dociepleniem od strony podwórza. Zalecono dodatkowo wymianę okien piwnicznych.

J. Z. od 2008 roku wynajmuje mieszkanie znajdujące się w zasobach pozwanej Wspólnoty.

***W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy*** wskazał, że powództwo oparte na treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd zważył, iż powód złożył pozew w terminie, tzn. w ciągu 6 tygodni od dnia powiadomienia go o treści podjętych uchwał. Z przedłożonych przez strony dokumentów wynika, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów. Jako okoliczność niewątpliwą Sąd uznał, że powód 28 lipca 2017r. został powiadomiony o podjęciu zaskarżonych uchwał, tym samym wytaczając powództwo 8 września 2017 roku, dokonał tego w przypisanym ustawą terminie.

Sąd Okręgowy podzielił co do zasady pogląd, że zarzuty formalne mogą być podstawą uchylenia 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).

Sąd Okręgowy za bezsporną uznał okoliczność, iż J. Z. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w S., wchodzącego w zasób pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, tym samym służy mu prawo do zaskarżania uchwał podejmowanych przez pozwaną. Ustaleniem niekwestionowanym pozostaje również to, iż w drodze indywidualnego zbierania głosów pozwana podjęła uchwałę nr (...) dotyczącą zwiększenia stawki funduszu remontowego do 3,20 zł za m kwadratowy oraz uchwałę nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu remontowo-budowlanego w wysokości 500 000 zł.

Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia pozostała zatem ocena czy powyższe uchwały są niezgodne z przepisami prawa, czy naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powoda.

Sąd Okręgowy po przeanalizowaniu zebranego materiału dowodowego, stanął na stanowisku, iż podjęte przez pozwaną powyższe uchwały są zgodne z przepisami prawa i nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani jakiegokolwiek interesu powoda czy poszczególnych członków wspólnoty.

Powyższy stan faktyczny sąd oparł na dowodach w postaci zeznań świadków, stron i dokumentów. Sąd I instancji podkreślił, że dowody te w zasadzie nie były kwestionowane, a spór sprowadzał się do oceny czy uchwały winny pozostać w obrocie, czy też nie, a to z uwagi na uchybienia, o których mowa w art. 25 ustawy o własności lokali. Sąd podkreślił, że kwestionowane przez powoda zapisy w protokołach co do stanu elewacji kamienicy, zostały potwierdzone innymi dowodami, w tym zdjęciami, treścią uchwały podjętej w 2015 roku w związku ze zdarzeniem polegającym na odpadnięciu fragmentu tynku, czy pośrednio zeznaniami osób słuchanych w toku procesu, którzy potwierdzili konieczność remontu budynku – elewacji, a przy okazji jego docieplenie.

Powód zaskarżając przedmiotowe uchwały przede wszystkim podniósł zarzut formalny polegający na tym, że uchwała o tak ważkim znaczeniu została podjęta nie na zebraniu tylko w drodze indywidualnego zbierania głosów. W tym zakresie Sąd Okręgowy podkreślił, że przepisy ustawy nie zabraniają takiego procedowania ani nie nakazują podejmowania „ważnych” uchwał li tylko na zebraniu. W ocenie Sadu I instancji powód pomija okoliczność, że członkowie wspólnoty nie uczestniczą aktywnie w sprawach wspólnoty, a frekwencja jaka miała miejsce na zebraniu w marcu 2017 roku – czterech członków Wspólnoty- nie była niczym nadzwyczajnym. Stanowisko powoda, że „ktoś” już od 2016 roku usilnie forsuje zaciągnięcie kredytu przez zgłaszanie pod głosowanie co rusz takiej samej uchwały ze szkodą dla Wspólnoty jest gołosłowne. Skoro nieobecność mieszkańców na zebraniach i przez to brak quorum nie pozwalało na wyrażenie przez Wspólnotę woli czy to negatywnej czy to pozytywnej w tak ważnej sprawie jak inwestycja dla dobra wspólnego trudno przyjąć za powodem powyższy zarzut. Trudno dziwić się że sprawa powyższej inwestycji i źródeł jej finansowania wracała pod ocenę mieszkańców.

Sąd I instancji podkreślił, że zebrany w sprawie materiał dowodowy wykazał, że mieszkańcy widzą potrzebę ww. inwestycji, zwłaszcza, że powyższe jest podyktowane nie tylko sprawą estetyki ale i bezpieczeństwa oraz oszczędności związanej z ogrzewaniem mieszkań albowiem przy tej okazji przewidziano ocieplenie budynku, skoro stan elewacji zaczął stanowić zagrożenie nie tylko dla mieszkańców ale również dla przypadkowych przechodniów. Dostrzegł Sąd I Instancji, że pozwana Wspólnota składa się z ludzi starszych i niekoniecznie zamożnych (choć nie wolno tego generalizować albowiem są właściciele, którzy tak jak powód nie zamieszkują w kamienicy, czerpią korzyści z tytułu najmu na cele mieszkaniowe czy usługowe patrz zeznania powoda i świadka J. W.), niemniej w ocenie Sądu właśnie sytuacja majątkowa członków wspólnoty spowodowała, że nie widzieli możliwości partycypowania w kosztach remontu elewacji przez wpłatę gotówki stosownie do swoich udziałów. Oczekiwanie ze strony członków wspólnoty, w tym powoda, że źródłem finansowania będzie pomoc ze środków publicznych okazało się nieuzasadnione. W tych okolicznościach jedyną formą finansowania tej inwestycji okazał się kredyt. Powód mający wykształcenie ekonomiczne domagał się od zarządcy i zarządu gwarancji niezmienności obciążeń finansowych na wypadek zmiany warunków makroekonomicznych. Oczywiście jest że takich gwarancji i pewności nikt na etapie podejmowania uchwały nie może dać i o tym musi wiedzieć powód, który w latach 2004, 2008 i 2010 zaciągnął trzy kredyty, w tym jeden walutowy i do dziś je spłaca.

Sąd Okręgowy podkreślił, że uchwała nr (...) o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie kredytu i uchwała nr 4 w sprawie podniesienia stawki na fundusz remontowy są ze sobą skorelowane. Dowody w sprawie wykazały, że jedynym zabezpieczeniem kredytu są środki wpływające na fundusz remontowy, na poziomie, zdaniem banku bezpiecznym i przez niego ustalonym, stąd wysokość stawki ustalona skarżoną uchwałą nr (...).

Zarzut braku środków na bieżące potrzeby Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny albowiem na spłatę kredytu przeznaczono by 70 – 75% wpływów na fundusz remontowy, co oznacza, że pozostałe środki odkładałyby się i mogą, w razie potrzeby być wykorzystane na bieżące remonty.

Sąd Okręgowy podkreślił, że na skutek wejścia w życie skarżonej uchwały nr (...), środki zgromadzone na funduszu remontowym już w trakcie procesu wzrosły z 60 000 zł do 100 000 zł, a to oznacza, że być może wysokość zaciągniętego kredytu, o ile nie wzrosną koszty inwestycji, będzie mogła być niższa.

Odnosząc się do zarzutu powoda zmienności wysokości kosztów inwestycji, mających być dowodem złego gospodarowania, Sąd Okręgowy wskazał, że fakt zmniejszonych ofertowych kosztów wykonania remontu jest

okolicznością korzystną dla wspólnoty jako inwestora i nie zawsze zależnym od zamawiających, albowiem ceny usług prac budowlanych zależą od wielu czynników.

Odnosząc się do twierdzeń powoda, że podwyższoną stawką funduszu remontowego zbyt obciąża budżety poszczególnych członków wspólnoty Sąd wskazał, że postępowanie dowodowe wykazało, że mieszkańcy nie zalegają z wnoszeniem opłat.

Zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżone uchwały nie zapadły z naruszeniem prawa, nie naruszyły interesów powoda jako członka wspólnoty, nie są sprzeczne z zasadami należytego zarządu nieruchomością wspólną, co zdecydowało o oddaleniu powództwa.

Dodatkowo Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że możliwym jest, że z uwagi na upływ czasu od oferty banku do terminu zwarcia umowy kredytowej, roszczenie uchylenia uchwały stało się bezprzedmiotowe – na co zwrócił uwagę świadek A. Z.- pracownik zarządcy i co zostało zauważone przez pełnomocnika powoda (brak wniosku formalnego w tym zakresie), niemniej powyższe nie zmienia oceny, że konieczność remontu elewacji i ocieplenie budynku z jednej strony, a z drugiej brak możliwości partycypowania w kosztach inwestycji przez mieszkańców przez wpłatę gotówki zgodnie z udziałami w częściach wspólnych, nakazywało podjęcie takich działań, które zabezpieczą nieruchomość przed niekorzystnymi wpływami atmosferycznymi i przed niepożądanymi zdarzeniami.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowej obrony. Na zasądzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika według stawki określonej w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie w kwocie 360 zł plus 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Z takim rozstrzygnięciem nie zgodził się powód. W wywiedzionej apelacji zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości zarzucając:

I. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a to:

- art. 233 § 1 KPC poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, przejawiającej się w:

1. uznaniu za wiarygodne protokołów przeprowadzenia kontroli budynku przy ul. (...) w S. w sytuacji, gdy z ich treści (w szczególności w wyniku analizy rzekomych dat ich sporządzenia w zestawieniu z powoływanymi w tych protokołach datami wcześniejszych kontroli oraz wynikami kontroli) wynika jednoznacznie, że dokumenty są nierzetelne, nie oddają stanu faktycznego i istnieje duże prawdopodobieństwo, że zostały one sporządzone jednego dnia na potrzeby niniejszego postępowania; ani jedyny członek Zarządu Wspólnoty, ani pracownik Zarządcy A. Z., która przygotowywała dokumenty na potrzeby niniejszego postępowania, nie potrafiły wypowiedzieć się w przedmiocie

przedłożonych protokołów i okoliczności ich sporządzenia; samo przedłożenie tych protokołów wskazuje na brak wiarygodności powódki w niniejszym postępowaniu;

2. uznaniu za wiarygodne zeznań A. Z. - pracownika Zarządcy - i dowodu z przesłuchania S. W. przy jednoczesnym odmówieniu wiarygodności twierdzeń powoda w sytuacji, gdy zarówno świadek jak i przedstawiciel strony pozwanej miały interes w tym, aby przedstawiać określone treści dla utrzymania zaskarżonych uchwał w obrocie prawnym; świadek starał się uchylić od odpowiedzi na pytanie o możliwość zaistnienia konieczności kolejnego podniesienia stawek na fundusz remontowy na skutek nałożenia tego obowiązku przez bank w trakcie trwania okresu kredytowania i w związku z podwyższeniem kosztów kredytu, a także na pytanie o poinformowanie członków Wspólnoty o zakresie i charakterze ich odpowiedzialności osobistej w sytuacji problemów Wspólnoty w spłacaniu kredytu; nie jest możliwe, aby w ciągu kilku miesięcy Wspólnota zgromadziła kwotę 40.000,00 zł z wpłat na fundusz remontowy, zwłaszcza, że zgodnie z planem gospodarczym Wspólnoty na 2017 r. zaplanowane wpływy z tego tytułu w całym roku 2017 r. miały wynieść 42.000,00 zł i powzięciu tego wniosku nie stoi na przeszkodzie podwyższenie stawki funduszu remontowego,

a żaden dokument nie potwierdza twierdzeń przedstawiciela pozwanej; brak jest logicznej podstawy do przyjęcia, że uchwały o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie kredytu i dokonaniu remontu elewacji nie zostały nawet poddane pod głosowanie na zebraniu z marca 2017 r. z uwagi na małą liczbę osób uczestniczących w zebraniu, w sytuacji gdy na tym samym zebraniu zostały podjęte uchwały o m.in. zatwierdzeniu planu gospodarczego Wspólnoty na 2017 r., a w zebraniu uczestniczył przedstawiciel Gminy, która samodzielnie posiada niemalże 1/3 udziałów w nieruchomości wspólnej;

- art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji ustalenia, że na chwilę wyrokowania na funduszu remontowym znajdowała się kwota 100.000,00 zł, podczas gdy obok twierdzeń przedstawiciela samej pozwanej, nie przedłożono dowodu, na podstawie którego można by tę okoliczność ustalić, a dowód z przesłuchania stron postępowania jest dowodem o charakterze subsydiarnym wobec innych dowodów i nie może skutecznie być jedyną podstawą do ustalenia przez Sąd danej okoliczności faktycznej;

II. dokonanie przez Sąd błędu w ustaleniach faktycznych, który to błąd miał wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, przejawiającego się w uznaniu, że:

1. na zebraniu z marca 2017 r. nie podjęto uchwał w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu oraz na dokonanie remontu elewacji z uwagi na brak quorum, podczas gdy dla ważności uchwał podejmowanych przez pozwaną nie było ustanowionego żadnego quorum i konieczność zachowania określonego quorum nie wynika również z żadnego przepisu prawa;

2. braku ustalenia przez Sąd, że oferta kredytu Banku (...) została przekazana Zarządcy po miesiącu od sporządzenia i wysłania kart do głosowania nad uchwałą w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu i przed oddaniem przez część członków Wspólnoty głosów, zatem nie było możliwe przekazanie przed oddaniem głosów szczegółowych informacji o warunkach kredytu, skoro na skutek zwrócenia się o te warunki, informacja została przekazana pracownikowi Zarządcy dopiero 13.07.2017 r.;

3. braku ustalenia przez Sąd, że uchwała Wspólnoty nr (...), stanowiąca warunek do wyrażenia ostatecznej zgody na wykonanie remontu elewacji, a co za tym idzie - do zaciągnięcia kredytu - nie została wykonana, bowiem Wspólnocie nie został przedstawiony do zatwierdzenia wybór określonego wykonawcy robót;

4. braku ustalenia, że Gmina Miasto S. na zebraniu Wspólnoty w 2016 r. i 2017 r. głosowała przeciwko podjęciu uchwały o wyrażeniu zgody na wykonanie remontu elewacji z uwagi na to, że nie dysponowała na to środkami, podczas gdy okoliczność ta wpływa z zeznań A. S. (1);

III. naruszenie przez Sąd prawa materialnego, a to art. 22 ust 2 w zw. z art. 25 ust. 1 Ustawy o własności lokali poprzez uznanie przez Sąd, że:

1. podjęcie przez Wspólnotę uchwały o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie kredytu było zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie godzi w interesy powoda oraz pozostałych właścicieli lokali, podczas gdy uchwała nr (...) o zaciągnięciu kredytu zapadła bez spełnienia warunku określonego w uchwale nr (...) i bez wyrażenia przez Wspólnotę ostatecznej zgody na wykonanie remontu elewacji oraz bez uwzględnienia tej inwestycji w planie gospodarczym Wspólnoty na 2017 r.; uchwała ta została podjęta bez poinformowania właścicieli lokali o warunkach umowy kredytowej i ewentualnych skutkach dla właścicieli lokali w przypadku niemożności spłaty przez Wspólnotę kredytu ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, a także o możliwości narzucenia przez kredytujący bank wymogu podwyższenia stawki na fundusz remontowy, zatem właściciele nie mogli podjąć świadomej decyzji o głosowaniu nad uchwałą w oparciu o rozważenie wszystkich okoliczności; zaciągnięcie kredytu na cele remontowe w wysokości 10 -krotności wartości środków zgromadzonych na funduszu remontowym oraz w wyniku konieczności podwyższenia stawki na fundusz remontowy, stanowiącej sztuczne „pompowanie” zdolności kredytowej Wspólnoty, jest działaniem ryzykownym ekonomicznie;

2. podjęcie przez Wspólnotę uchwały o podwyższeniu stawki funduszu remontowego było zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością i nie godzi w interesy powoda oraz pozostałych właścicieli nieruchomości, podczas gdy podwyższenie stawki na fundusz remontowy miało jedynie na celu uzyskanie przez Wspólnotę zdolności kredytowej do zaciągnięcia kredytu na kwotę przekraczającą pół miliona zł; stawka funduszu remontowego wzrastała cyklicznie od 2014 r., a w wyniku zaskarżonej uchwały wzrosła prawie 4 - krotnie od 2014 r.; dla właścicieli lokali, będących w większości osobami starszymi i niezamożnymi podwyższenie stawki na fundusz remontowy stanowi duży wydatek w ich budżecie domowym.

Podnosząc powyższe zarzuty apelujący wniosł o:

I. zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości poprzez:

1. uchylenie Uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. w całości;
2. uchylenie Uchwały nr ' (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. w całości;

II. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I instancji oraz postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w tym

postępowaniu i uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, wg norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji skarżący szczegółowo uzasadnił podniesione zarzuty.

Pozwana w piśmie procesowym wniosła o oddalenie apelacji, oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie w sposób niewadliwy dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie.

W pierwszej kolejności rozważyć należy poruszane przez strony kwestie dotyczące poprawności postępowania dowodowego. Dopiero bowiem przesądzenie poprawności procesu stosowania prawa w tej płaszczyźnie pozwala na ocenę zastosowania prawa materialnego. Wyjaśnić zatem należy, że w świetle ukształtowanej w praktyce i nauce wykładni normy art. 233 § 1 k.p.c. nie może oznaczać naruszenia zasad oceny dowodów jedynie to, iż określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego. Ocena dowodów należy bowiem do zasadniczych kompetencji jurysdykcyjnych (władzy) sądu orzekającego i nawet sytuacja, w której z treści dowodu (materiału dowodowego) można wywieść wnioski inne, niż przyjęte przez sąd, nie stanowi jeszcze o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. W orzecznictwie i literaturze wielokrotnie podkreślano, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd wywodzi wnioski faktyczne z przeprowadzonych dowodów, uchybił zasadom logicznego



rozumowania lub doświadczenia życiowego. Za naruszające normę art. 233 § 1 k.p.c. uznać należy też dokonanie oceny niekompletnej (a więc niewszeghstronnej – pomijającej istotne dla poczynienia prawidłowych ustaleń fragmenty materiału procesowego). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących rozumowanie sądu. W szczególności skarżąca powinna wskazać, w jaki sposób sąd naruszył opisane kryteria przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, względnie wskazać jakie dowody wskazujące na fakty istotne dla rozstrzygnięcia zostały przez Sąd pominięte.

Odnosząc przedstawione wyżej poglądy prawne do realiów niniejszej sprawy, analizowany zarzut powoda uznać należało za sformułowany w sposób oczywiście nie odpowiadający przedstawionym wyżej wymogom. W istocie rzeczy poprzestał on bowiem na gołosłownym, ogólnym zaprzeczeniu wersji oceny materiału procesowego przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie poddając krytycznej analizie stanowiska Sądu I instancji z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego. Polemika z jego stanowiskiem jest w istocie niemożliwa: z jednej strony skarżący nie powołał jakichkolwiek dowodów, które jego wersję mogłyby racjonalizować, z drugiej zaś w ogóle nie odniósł się w sposób wystarczający do tych dowodów, w oparciu o które Sąd Okręgowy dokonał istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń. Tym samym skoro powód nie wskazał w czym upatruje uchybień Sądu w zakresie dokonanej oceny dowodów, na czym polegała wadliwość stanowiska zaprezentowanego w uzasadnieniu, które z powyższych reguł rządzących tą oceną zostały naruszone, to z tego powodu jego stanowisko procesowe nie poddaje się szczegółowej weryfikacji.

Wyczerpując jednak argumentację dostrzec należy, że powód zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. odniósł do następujących dowodów: protokołów przeprowadzenia kontroli budynku przy ul. (...) w S., zeznań A. Z. i S. W. (w części w jakiej Sąd I instancji uznał zeznania za wiarygodne) oraz własnych zeznań (w zakresie w jakim Sąd Okręgowy nie przyznał im wiary). Przy czym zaznacza, że okoliczności kwestionowane przez powoda, jak również okoliczności których ustalenia domaga się powód – podnosząc zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. - pozostają irrelevantne względem meritum sporu. Nie dotyczą bowiem faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy – w rozumieniu art. 227 k.p.c. gdyż fakty, podnoszone przez powoda nie pozostają w ścisłym związku z podstawą faktyczną roszczenia. W związku z powyższym wskazany zarzut nie mógł prowadzić do wydania rozstrzygnięcia w postulowanym przez apelującego kierunku, pomimo, iż argumentacja powoda częściowo okazała się słuszna.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału procesowego, może nasuwać wątpliwości co do daty sporządzenia protokołu rocznej kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wskazującego, że data ta był dzień 27 lipca 2016 r. Dostrzec należy, że w protokole rocznym z dnia 27 lipca 2016 r. odwołano się do protokołów robót remontowych wykonanych w budynku w okresie 2016/2017, w szczególności z dnia 28 kwietnia 2017 r., co w zestawieniu z rzekomą datą sporządzenia dokumentu prowadzić może do wniosku, że dokument ten został sporządzony w dacie późniejszej aniżeli wynika to z dokumentu. Zdaniem Sądu odwoławczego dokument ten mógł zostać sporządzony w późniejszym okresie, zwłaszcza, iż świadkowie – będący pracownikami pozwanej – nie mieli wiedzy co do okoliczności jego powstania. Jednak, okoliczność ta pozostaje indyferentna dla niniejszego rozstrzygnięcia. Zauważyć bowiem należy, że zgromadzony materiał dowodowy w sposób niebudzący wątpliwości pozwala przyjąć, że stan elewacji budynku przy u. (...) w S. jest zły. Takie stanowisko wyrazili w zasadzie wszyscy przesłuchani w niniejszej sprawie świadkowie (vide: zeznania W. C., I. S., A. S. (2), L. K., J. W., A. S. (1)). Okoliczności tej nie przeczy nawet powód. Co więcej okoliczność odłamywania się części tynku potwierdza, że stan elewacji wymaga remontu. Tym samym nawet przyjęcie, że dokumenty protokołów rocznych kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego nie są autentyczne, nie wpływa na treść poczynionych w rozpoznawanej sprawie ustaleń – istotnych z punktu widzenia istoty sporu.

Co zaś dotyczy dowodów z zeznań S. W. oraz A. Z., a także zeznań powoda wyjaśnić należy, że nawet ustalenie – zgodnie z twierdzeniem powoda – że na uprzednich zebraniach wspólnoty podejmowano próbę uchwalenia tożsamyh w treści uchwał, co jednak nie nastąpiło wobec sprzeciwu właścicieli, również pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. Pod rozwagę sądu poddano kwestie związane wyłącznie z uchwałami z dnia 17 lipca 2017 r., nie zaś tymi poddanymi pod głosowanie na zebraniach zwołanych w innej dacie. W związku z tym nawet jeśli uprzednio właściciele nie wyrażali

zgody na podwyższenie składek na fundusz remontowy czy też na zaciągnięcie zobowiązań przez Wspólnotę, nie stanowi o tym, że stanowiska tego nie zmienili. Taki wniosek nie jest możliwy na podstawie zgromadzonego materiału procesowego. Co więcej tezy takiej nie formułuje strona powodowa. Zauważyć nadto należy, że świadek A. Z. zeznała, że uprzednio sytuacja Gminy nie pozwalała na wyrażenie zgody na podjęcie takiej uchwały. Jednak sytuacja aktualnie kształtuje się odmiennie.

Zgodzić się także należy z apelującym, że Sąd Okręgowy zbyt stanowczo określił wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym na kwotę 100.000 zł. Trafnie podnosi apelujący, iż pozwana nie przedstawiła żadnego dokumentu potwierdzającego rzeczoną okoliczność, zaś Sąd orzekający poczynił ustalenia w tym zakresie wyłącznie na podstawie zeznań świadka S. W., co zdaje się być niewystarczające. Umyka Sądowi I instancji, że świadek nie zajął kategorycznego stanowiska w zakresie wysokości środków zgromadzonych w ramach funduszu remontowego, albowiem wskazał jedynie, że wydaje mu się, iż zgromadzona kwota wzrosła do 100.000 zł. Dlatego też nie sposób na podstawie wskazanego dowodu poczynić jednoznaczne ustalenia w tym zakresie. Niemniej, okoliczność ta nie ma dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy żadnego znaczenia. Wysokość oszczędności nie jest istotna w niniejszej sprawie, albowiem zaskarżoną uchwałą (nr (...)) wyrażono zgodę na zaciągnięcie kredytu w wysokości do 500.000 zł. Oznacza to, że wysokość zobowiązania może kształtować się na niższym poziomie – stosownie do aktualnych okoliczności, w tym posiadanych środków finansowych z przeznaczeniem na fundusz remontowy. Natomiast nie sposób apriorycznie przyjąć, że pozwana dysponując wyższymi (niż w chwili podjęcia uchwały) środkami własnymi zaciągnie kredyt w wyższej wysokości aniżeli wynikać to będzie z potrzeb Wspólnoty.

Następnie zauważyć należy, iż powód domaga się ustalenia, że oferta kredytu Banku (...) została przekazana zarządcy po miesiącu od sporządzenia i wysłania kart do głosowania i przed oddaniem przez część członków Wspólnoty głosów. Jednak, nie wskazuje jakie wnioski wywodzi z przedstawionego faktu. Zdaniem Sądu odwoławczego poczynienie również tego ustalenia pozostaje bez wpływu na wynik procesu. Zauważyć bowiem należy, że treść uchwały nr (...) w sposób dostateczny precyzowała warunki kredytowe. Po pierwsze wskazano kwotę, do wysokości której Wspólnota może zaciągnąć kredyt, zaś po drugie określono maksymalny okres kredytowania. Nadto, podwódt zdaje się nie dostrzegać, że zaskarżona uchwała nie kreuje zobowiązania, z uwagi na to, że dla skutecznego zaciągnięcia zobowiązania przez wspólnotę mieszkaniową konieczne jest działanie jej zarządu lub zarządcy, bądź to w granicach umocowania ustawowego, bądź też na podstawie odpowiedniego pełnomocnictwa. Z tego też względu niezasadny okazał się zarzut braku ustalenia, że uchwała Wspólnoty nr (...) nie została wykonana.

Przechodząc zaś do materialnoprawnej oceny powództwa zaznaczyć należy, że trafnie Sąd Okręgowy zakwalifikował dochodzone roszczenie i oceniał powództwo w płaszczyźnie norm art. 23 i 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej u.w.l.). Uzasadniona jest wreszcie konkluzja wskazująca na to, że w świetle ustalonych faktów nie zaszła podstawa do zastosowania normy art. 25 ust. 1 u.w.l. i w konsekwencji uchylenia zaskarżonych uchwał.

Już tylko tytułem przypomnienia Sąd odwoławczy wskazuje, że stosownie do dyspozycji art. 25 ust. 1 u.w.l. 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. Zatem przywołana norma określa przesłanki zaskarżenia uchwały i konstytuuje prawo właściciela lokalu do zaskarżenia do sądu każdej uchwały właścicieli z przyczyn wskazanych w przywołanym przepisie.

Uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu lub naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną to taka, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie właścicieli lokali w zakresie podejmowanej uchwały, prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Przy ocenie uchwał należy jednak pamiętać, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa

własności lub wręcz do paraliżu ich czynności. Sąd Apelacyjny nadmienia, że naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór wówczas sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Podkreślić też trzeba że w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l. ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli.

Uwzględniając powyższe uwagi natury ogólnej Sąd Apelacyjny zauważa, że w sprawie bezsporne pozostało, że uchwały nr (...) oraz (...) z dnia 17 lipca 2017 roku zostały zaskarżone przez powoda w 6-tygodniowym terminie określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. Na etapie postępowania apelacyjnego powód nie zarzucał uchwale żadnych uchybień formalnych, a jedynie wskazał, że podjęta uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną oraz narusza interesy powoda.

Sąd Okręgowy w sposób trafny i wyczerpujący ustosunkował się do stawianych uchwałom zarzutom, w szczególności w zakresie w jakim zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością oraz interesu właścicieli. Sąd Apelacyjny w całości podziela rozważania prawne przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Syntetyzując stanowisko strony powodowej przedstawione na etapie postępowania apelacyjnego dostrzec należy, że w ocenie skarżącego uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością oraz jest sprzeczna z interesem właścicieli, albowiem stawkę na fundusz remontowy zwiększono w celu pozornego zwiększenia zdolności kredytowej, a także dlatego, że stawka ta wzrosła czterokrotnie, co w poprzednich latach nie miało miejsca. Co zaś dotyczy uchwały nr (...) strona powodowa jej sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu oraz interesem właścicieli upatrywała w następujących okolicznościach: właściciele nie wyrazili ostatecznej zgody na remont elewacji, inwestycja nie była uwzględniona w planie gospodarczym, nie poinformowano właścicieli lokali o warunkach umowy kredytowej i ewentualnych skutkach w przypadku niemożności spłaty zobowiązania przez wspólnotę oraz o możliwości narzucenia przez bank wymogu podwyższenia stawki na fundusz - w związku z czym właściciele nie mogli podjąć świadomej decyzji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego - w realiach rozpoznawanej sprawy - przedstawione w apelacji konkluzje nie zasługują na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności rozważyć należy kwestie ważności uchwały nr (...) w kontekście twierdzeń sformułowanych przez powoda. Zaznaczyć należy, że sama okoliczność, iż składki na fundusz remontowy wzrosły 4-krotnie, podczas gdy w poprzednich latach wzrastały stopniowo, nie stanowi samoistnie o tym, że zaskarżona uchwała narusza interes właścicieli czy też zasady prawidłowego zarządu nieruchomością. Skoro większość właścicieli, w drodze ważnego indywidualnego głosowania, zadecydowała, iż zasadnym jest zwiększenie składki na fundusz remontowy, nawet 4-krotnie w stosunku do poprzedniej stawki, to powód musi znosić taką uciążliwość. Nie można przy tym pominąć, że żaden ze świadków, przesłuchanych w toku postępowania rozpoznawczego, nie zeznał jakoby sprzeciwiał się podwyższeniu stawek na fundusz remontowy. Wręcz przeciwnie, świadek A. S. (2) zeznał, iż wraz z żoną I. S. zgodzili się na podwyższenie składek ze względu na konieczność wykonania remontów części wspólnej. Świadek L. K. także zeznał, że podwyżka stawek na fundusz remontowy związana się z koniecznością wykonania remontu. Zaś świadek A. S. (1) – przesłuchiwana za Gminę Miasto S. – zeznała, że w jej ocenie uchwalone stawki są przystępne. W zasadzie wszyscy przesłuchani w rozpoznawanej sprawie świadkowie mają świadomość konieczności wykonania remontów w części wspólnej. W ocenie Sądu Apelacyjnego oczywistym jest, że nagła potrzeba dokonania remontów wiąże się z wzrostem składek na fundusz remontowy. W jaki inny sposób Wspólnota miałaby pozyskać częściowo własne środki na dokonanie remontów. Odpowiedzi na to pytanie nie udziela strona powodowa, przyznając sobie absolutną władzę do kształtowania stawek na fundusz według własnego uznania. Raz jeszcze podkreślić należy, że to większość właścicieli uznała, iż koniecznym jest zwiększenie stawek na fundusz remontowy. Marginalnie zauważyć należy, iż wbrew twierdzeniom apelacji aktualne stawki na fundusz remontowy nie obciążają właścicieli ponad miarę. Z zeznań

S. W. wynika wprost, że wszyscy właściciele uiszczają opłaty zgodne z podjętą uchwałą o zwiększeniu stawki na fundusz remontowy i żaden z właścicieli nie posiada zadłużenia z tego tytułu. Trudno zatem przyjąć, że uchwała nr (...) narusza interesy właścicieli skoro zdecydowana większość uważa, iż wykonanie remontu – a w konsekwencji zwiększenie stawek na fundusz remontowy- jest konieczne.

Przedstawione powyżej rozważania prowadzą również do wniosku, że jedynym celem zwiększenia stawki na fundusz remontowy jest konieczność przeprowadzenia remontów w części wspólnej budynku, nie zaś – jak twierdzi apelujący – sztuczne zwiększanie zdolności kredytowej. Powód nie zdołał swoich twierdzeń wykazać w toku postępowania rozpoznawczego.

Strona powodowa musi mieć świadomość, że wspólnota mieszkaniowa dysponuje w pewnym zakresie swobodą w określeniu stopnia wzrostu obciążeń właścicieli lokali. Sam fakt, iż w subiektywnym odczuciu powoda uchwała zwiększająca stawki na fundusz remontowy godzi w interes powoda nie jest podstawą do uchylenia tejże uchwały. Niewątpliwie przy prawidłowym zarządzaniu nieruchomością wspólną decydujące znaczenie powinien mieć interes wszystkich właścicieli lokali, a nie interes jednostkowy. Zdaniem Sądu odwoławczego interes wszystkich właścicieli lokali przemawia za zwiększeniem stawki na fundusz remontowy, w celu zgromadzenia choć w części środków własnych na dokonanie remontu elewacji, jak również w celu umożliwienia zaciągnięcia kredytu na ten cel.

Słuszne okazało się także stanowisko Sądu Okręgowego co do braku podstaw do przyjęcia, że uchwała nr (...) narusza interesy właścicieli czy też zasady prawidłowego zarządu. Powód zaskarżając wskazaną uchwałą podnosi, że Wspólnota nie wyraziła ostatecznej zgody na wykonanie remontu elewacji, w związku z czym zaciąganie zobowiązań na ten cel czyni uchwałą nieważną. W kontekście powyższych twierdzeń zauważyć należy, że jakkolwiek zgoda na wykonanie remontu elewacji miała charakter „wstępny” to żaden z właścicieli, w tym także powód, nie kwestionuje konieczności wykonania remontu tejże elewacji. Bez znaczenia pozostaje także okoliczność nieuwzględnienia inwestycji w planie gospodarczym na 2017 rok. Nie sposób bowiem ustalić w jaki sposób powyższa okoliczność miałaby wpłynąć na ważność uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania. Podobnie nie ma wpływu na ważność podjętej uchwały, czy oferta Banku (...) jest nadal aktualna. Uchwała określa bowiem punkty brzegowe, które ewentualnie zawarta umowa kredytowa powinna zawierać.

Jednak, co do zasady zgodzić się należy ze skarżącym, iż okoliczność, że właściciele lokali głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów nie znali przedmiotowo istotnych postanowień projektu uchwały wspólnoty może mieć wpływ na sposób głosowania, wpłynąć na treść uchwały i skutkować jej wadliwością uzasadniającą uchylenie na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 września 2008 r., VI ACa 187/08, Lex nr 509768). Niemniej, taka sytuacja nie wystąpiła w niniejszej sprawie. Materiał dowodowy zgromadzony w rozpoznawanej sprawie nie pozwala na przyjęcie, że członkowie Wspólnoty (w tym w szczególności głosujący za podjęciem uchwały) nie byli dokładnie zorientowani nad czym właściwie głosują, nie znali przedmiotowo istotnych postanowień projektu uchwały. Podkreślić należy, że na kartach do głosowania zawarto projekt uchwały nr (...), w którym wskazano zarówno wysokość zobowiązania (a dokładniej kwotę do której Wspólnota będzie mogła zaciągnąć kredyt), okres kredytowania, jak również bank, w którym kredyt może być zaciągnięty. W projekcie wskazano także sposób zabezpieczenia kredytu, środków, z których dokonywana będzie spłata. Wskazano także, że płatności wynikające z umowy kredytu, po otrzymaniu wezwania z Banku, będą zobowiązani nieodwołalnie przekazać na wskazany w tym wezwaniu rachunek, na co wyrażają zgodę (ust. 3 uchwały). Twierdzenia zatem, że właściciele nie mieli świadomości co do przedmiotowo istotnych postanowień uchwały jest nieuprawnione. Tak samo jakoby nie mieli świadomości jakie skutki prawne wywołuje taka uchwała.

Marginalnie wspomnieć należy, że żaden z właścicieli (za wyjątkiem powoda) nie zaskarżył omawianej uchwały. Żaden z właścicieli nie uchylił się też od skutków prawnych złożonego oświadczenia. Reasumując, w ocenie Sądu Apelacyjnego, uwzględniając zamiar właścicieli lokali wyrażony w uchwale nr (...), to treść uchwały jest na tyle precyzyjna na ile wymaga tego jej cel.

Natomiast okoliczność, że niektórzy właściciele nie wiedzieli, że mogą zasięgnąć szczegółowych informacji od zarządcy nie czyni uchwały wadliwej. Zasady doświadczenia życiowego nakazują przyjąć, że jeśli właściciel ma jakiegokolwiek wątpliwości co do zasadności podjęcia określonej uchwały, czy też co do jej treści bądź to zgłasza przeciw podjęciu uchwały bądź to zwróci się do zarządu wspólnoty o przedstawienie szczegółowych wyjaśnień, nie zaś zgłasza za przyjęciem uchwały. Zauważyć należy, że część właścicieli (np. L. K.) po otrzymaniu kart do głosowania zwrócił się do zarządu o udzielenie informacji co do szczegółowych warunków kredytowania. Pozwala to przyjąć, że normalnym następstwem wątpliwości co do treści uchwały (czy też skutków jakie wywołuje) jest zasięgnięcie szczegółowych informacji w tym zakresie, bez względu na zawarcie stosownych pouczeń w karcie do głosowania.

Zdaniem Sądu odwoławczego właściciele głosując za przedmiotową uchwałą byli w pełni świadomi nad czym głosują. Natomiast fakt, że gdyby treść uchwały została poddana pod głosowanie na zebraniu, to może zmieniliby zdanie i zagłosowali przeciwko jej podjęciu nie może wpływać na ważność uchwały.

Odnosząc się zaś do zarzutów apelacji, że zasadnym jest poczynienie stosownych oszczędności na funduszu remontowym i dokonanie remontu elewacji w późniejszym terminie wyjaśnić należy, iż wbrew odmiennej konstatacji powoda elewacja budynku wymaga pilnego remontu. Zauważyć należy, że bezspornym jest, iż zdarzały się sytuacje, w których część elewacji urywała się od budynku i spadała na ulicę czy chodnik. Świadek J. W. zeznał, że w pierwszej połowie 2017 r. (na rozprawie w dniu 16 listopada 2017 r. zeznał: „to z tynkiem było około pół roku temu”) tynk z budynku spadł zaraz przed nim. Oznacza to, że brak dokonania remontu w najbliższym czasie zagraża zarówno mieszkańcom, jak również pieszym przechodzącym obok budynku. Trudno w tej sytuacji przyjąć, że racjonalnym jest czekanie z dokonaniem remontu. Okoliczność, że kwestie związane z remontem elewacji są poddane dyskusji od dłuższego okresu nie stanowi, że remont ten nie jest konieczny. Natomiast wobec braku dostatecznych środków własnych, zebranych na funduszu remontowym, koniecznym jest zaciągnięcie na ten cel kredytu. Powód we wniesionym środku zaskarżenia nie zdołał przedstawić argumentów uzasadniających przyjęcie, iż możliwym jest zgromadzenie środków własnych na remont elewacji budynku, albowiem elewacja nie wymaga niezwłocznych napraw.

Reasumując, w ocenie Sądu odwoławczego całokształt podejmowanych czynności zmierzających do podjęcia zaskarżonych uchwał – wbrew odmiennej supozycji apelującego - nie nastąpił w oderwaniu od zasady prawidłowego zarządu i gospodarowania nieruchomością wspólną, a nadto zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Wymaga odnotowania, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie, a w takim celu zostały podjęte zaskarżone uchwały. Bezspornie w interesie wszystkich właścicieli jest jak najszybsze dokonanie remontu elewacji budynku, albowiem brak napraw zagraża nie tylko mieszkańcom, ale również pieszym przechodzącym obok budynku. W powyższym zasadniczo zgadzają się wszyscy członkowie Wspólnoty, dlatego też niezrozumiałym jest kwestionowanie uchwał nr (...) oraz (...). Nie trudno wyobrazić sobie sytuację, w której wskutek ponownego oderwania się tynku od budynku dojdzie do powstania szkody – bądź to na mieniu, bądź to na osobie. Tym bardziej, że takowe odłamania tynku miały już wielokrotnie miejsce. Zaś odpowiedzialność za takową szkodę – co do zasady – ponosić będzie Wspólnota.

Mając na względzie powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że zarzuty apelacji były bezpodstawne i nie mogły skutkować jej uwzględnieniem, a zatem Sąd odwoławczy uznając wyrok z dnia 11 stycznia 2018 r. w całości jako prawidłowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda.

Orzekając o kosztach postępowania odwoławczego Sąd zastosował normę art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Skoro pozwana wygrała postępowanie w instancji odwoławczej w całości, to powód zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, winien zwrócić wygrywającej całość poniesionych w związku z postępowaniem kosztów. Na zasadzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego (270 zł) ustalone jako 75% stawki minimalnej stosownie do treści § 8 ust. 1 w zw. z § 20 w zw. § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSA Halina Zarzeczna SSA Agnieszka Sołtyka SSA Dariusz Rystał