

Sygn. akt VIA Ca 1727/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Ewa Śniegocka (spr.)

Sędzia SA – Ewa Zalewska

Sędzia SA – Irena Piotrowska

Protokolant – sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W. i B. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powodowej M. T.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 7 września 2012 r.

sygn. akt XXV C 744/10

I oddala apelację;

II zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. i B. T. solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 1727/12

UZASADNIENIE

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. i B. T. wniosły o uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 30 marca 2010 roku w sprawie przyjęcia zmiany zaliczki na fundusz remontowy w oparciu o propozycje remontów oraz o zasądzenie kosztów postępowania na ich rzecz. Powódki wskazały, że do dnia wniesienia pozwu nie otrzymały protokołu z Zebrania i uchwał podjętych na zebraniu. W ocenie powódek w arbitralny sposób ustalono wysokość składki na fundusz remontowy, a zasadność finansowania niektórych wydatków z funduszu remontowego zgodnie z uchwałą budzi ich poważne wątpliwości. Powódki zarzucały uchwale naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszenie ich interesów w ten sposób, że obciąża je nieuzasadnionymi wydatkami.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia solidarnie od powódek na jej rzecz kosztów postępowania. Pozwana, stosownie do treści art. 229 i 230 k.p.c. zaprzeczyła wszystkim okolicznościom faktycznym i prawnym wskazanym przez powódki, a nie przyznanym przez nią wprost w toku postępowania. Ponadto, pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powódek i wskazała, że przedmiotowa uchwała została podjęta na zebraniu ogółu właścicieli lokali, na którym powódki były reprezentowane przez swojego pełnomocnika, wobec czego nie istniał obowiązek doręczania im protokołu zebrania i podjętych na zebraniu uchwał.

W dniu 29 października 2010 r. interwencję uboczną po stronie powodowej w niniejszym postępowaniu zgłosiła M. T. wnosząc o uchylenie spornej uchwały w całości i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu.

Powódka B. T. wchodziła w skład Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w okresie od 2003 r. do 31 maja 2009 r. Zarząd ten stworzył odrębny rachunek bankowy dla wpłat dokonywanych na poczet funduszu remontowego oraz prowadził odrębną księgowość dla każdego z dziesięciu budynków znajdujących się na osiedlu plus jedenaste konto zbiorcze dla potrzeb wspólnych całego osiedla, czyli na utrzymanie między innymi dróg wewnętrznych, osiedlowego oświetlenia, mediów osiedlowych czy portierni. Wysokość wpłacanych zaliczek odnoszących się stricte do potrzeb remontowych poszczególnych budynków uzależniona była od czasu budowy danego budynku, wielkości części wspólnych poszczególnych budynków, a także ich wyposażenia technicznego. Nowo powołany Zarząd Wspólnoty zerwał z zasadą różnicowania wysokości zaliczek na utrzymanie poszczególnych budynków i stworzył jeden fundusz remontowy dla całego osiedla, bez uwzględnienia zróżnicowanych potrzeb poszczególnych budynków. W dniu 15 marca 2010 r. powodowa spółka i powódka B. T. zostały powiadomione o dacie planowanego zabrania ogółu właścicieli lokali Wspólnoty mieszkaniowej (...), na którym miała być przyjęta sporna uchwała. Przyjęcie zaproszenia powódki potwierdziły podpisem na liście właścicieli lokali. W dniu 30 marca 2010 r. odbyło się Zebranie właścicieli pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym zostało podjęte szereg uchwał, w tym uchwała nr (...) w sprawie zmiany zaliczki na fundusz remontowy w oparciu o propozycję remontów. Uchwałą tą została przyjęta ujednolicona stawka na fundusz remontowy na poziomie 1,50 zł za udział. Względem poziomów z początku 2009 r. jest to wzrost między 0,90 zł a 1,40 zł za udział. Poprzednia zaliczka na fundusz remontowy wynosiła między 0,10 zł a 0,60 zł za udział. Strona powodowa jest właścicielem 14 mieszkań znajdujących się na osiedlu. Jednocześnie posiada w związku z powyższym (...) (28%) udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Skutkuje to wobec niej wzrostem zaliczki na fundusz remontowy z kwoty 554,60 zł miesięcznie do 2.999,50 zł. W spornej uchwale wskazano, jakie remonty i bieżące konserwacje mają być przeprowadzone w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), uzasadniające konieczność podwyższenia zaliczki na poczet funduszu remontowego. Prace te zostały szczegółowo omówione na zebraniu w dniu 30 marca 2010 r., na którym był obecny pełnomocnik powódki. Potrzeby w zakresie przeprowadzenia remontów zgłaszali właściciele poszczególnych lokali.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W doktrynie podkreśla się przy tym, że uprawnienie do zaskarżenia uchwały przewidziane w powołanym wyżej przepisie ustawy nie jest obwarowane żadnymi dalszymi przesłankami. W szczególności zatem skarżyć może uchwałę właściciel, który był obecny na zebraniu, a nawet który głosował za jej przyjęciem. Termin do wytoczenia powództwa określony został w ust.1a art. 25, który stanowi, że 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.

W niniejszej sprawie zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 30 marca 2010 roku, w którym brał udział pełnomocnik powódek. Nie istniała zatem potrzeba informowania powódek dodatkowym pismem o treści podjętych na zebraniu uchwał i doręczania im kopii tych uchwał. Termin do zaskarżenia uchwał podjętych

na tym zebraniu upływał w dniu 11 maja 2010r, zatem pozew złożony w dniu 10 maja 2010r jest pozewem złożonym w przepisany terminie.

Powództwo jest jednak nieuzasadnione z innych przyczyn.

Uwzględniając specyfikę działania Wspólnot Mieszkaniowych należy mieć na uwadze, że powodem zaskarżenia uchwał mogą być błędy formalne popełnione przy podejmowaniu uchwał oraz przyczyny merytoryczne.

Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. 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 w Zarządzie Wspólnoty. W ocenie Sądu rozpoznającego sprawę przy podejmowaniu uchwał nie doszło do popełnienia błędów formalnych, które mogłyby mieć wpływ na ważność niniejszej uchwały. Uchwała, która jest przedmiotem zaskarżenia na zebraniu była zreferowana przez przedstawiciela firmy zarządzającej, który ją uzasadnił. Na zebraniu ogółu właścicieli obecny pełnomocnik powódek brał czynny udział w toczącej się dyskusji, udzielany był mu głos, ale nie udało mu się przekonać pozostałych do swojej argumentacji i zebrani głosowali inaczej od pełnomocnika powódek. Wprawdzie pełnomocnik powódek J. B. zeznała, że choć nie odebrano jej głosu, to jednak zakrzyczano ją, lekceważono, nie słuchano jej, to jednak w ocenie Sądu takie zachowanie obecnych nie jest powodem do uznania, że powódki poprzez swojego pełnomocnika nie miały szansy na podanie argumentów przemawiających ich zdaniem za koniecznością głosowania przeciwko uchwale. Argumentacja ich pełnomocnika nie trafiła do zebranych. Pełnomocnik powódek głosował przeciwko skarżonej uchwale, ale jego głos przeciwny nie wpłynął na zmianę wyników demokratycznego głosowania. Za przyjęciem przedmiotowej uchwały głosowało 58 procent udziałów, przeciwko 32 procent. Przeciwno podjęciu skarżonej uchwały głosowali jedynie (...) spółka z o.o. posiadająca 123 udziały z tytułu wyodrębnionych lokali i 1874 udziały z tytułu nieruchomości niewyodrębnionych oraz A. J. (2) posiadająca wraz z M. M. udział w wysokości 261. De facto zatem w opozycji była jedynie strona powodowa.

Również z przyczyn merytorycznych skarżona uchwała jest prawidłowa i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania ani interesu poszczególnych właścicieli lokali. Z art. 12 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy wynika, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do swoich udziałów.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przedstawiła dokumenty źródłowe - protokoły kontroli budynków, z których to protokołów wynika konieczność wykonania określonych prac - osuszania i odgrzybiania tynków w budynkach, przeprowadzenia audytu termomodernizacyjnego, wykonania obróbek blacharskich i poprawy spadków rynien, wykonania odwodnień w halach garażowych, wymiany wodomierzy, przeprowadzenia prac pielęgnacyjnych roślinności i modernizacji tzw. małej architektury.

Powódki nie podważyły prawdziwości tych dokumentów w niniejszym postępowaniu ani skutecznie nie zakwestionowały celowości wykonania poszczególnych prac czy też zakwalifikowania danych prac jako prac, które powinny być sfinansowane z funduszu remontowego. Ogół właścicieli stwierdził, że prace wykonywane w poprzednich latach przez zarząd, któremu przewodniczyła powódka B. T. były niewystarczające w stosunku do potrzeb. Uznał, że nie były przeprowadzane na nieruchomości bieżące naprawy i remonty, co powodowało degradację budynków, dlatego zlecił wykonanie oceny technicznej ze stwierdzeniem zakresu niezbędnych prac do przeprowadzenia. Ocena budynków i zakres prac niezbędnych do wykonania wygenerował koszty, które musiały skutkować podwyższeniem stawki remontowej. Uwzględniono również zgłaszane przez właścicieli poszczególnych lokali uwagi i zastrzeżenia w zakresie konieczności wykonania modernizacji i doposażenia nieruchomości w sieć instalacji CCTV. Konieczność ta wynikała z przedstawionej dokumentacji sporządzonej po przeprowadzonych oględzinach budynków przez osoby upoważnione i posiadające udokumentowane kwalifikacje i uprawnienia zawodowe. Dodatkowo z zeznań świadka M. W. wynika, że w okresie, kiedy zarząd nieruchomością sprawowała (...) sp. z o.o. brakowało wielu dokumentów, np. zezwolenia na budowę, książki obiektu, dokumentów uprawniających do ubiegania się o pozwolenie na użytkowanie, projektów zamiennych i innych). W tamtym czasie konstrukcja uchwały w przedmiocie zaliczek na fundusz

remontowy była taka, że niektórzy członkowie wspólnoty nie mieli obowiązku ponoszenia zaliczek na ten fundusz, inni ponosili te zaliczki, ale w mniejszym stopniu od pozostałych. Dla członka wspólnoty, jakim jest (...), zaliczki te były niewspółmiernie mniejsze od tych, które ponosili inni albo ich w ogóle nie było. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka L. D., która zeznała, że końcu 2009 r. budynki wchodzące w skład nieruchomości wspólnej znajdowały się w dobrym stanie technicznym i nie stwarzały zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, albowiem inne wnioski płyną z dowodu z zacytowanych wyżej dokumentów sporządzonych przez poszczególnych specjalistów.

Powódki nie wykazały również, że planowane remonty nie będą dokonywane w budynkach, w których znajdują się należące do nich lokale, a więc że nie będą beneficjentami przeprowadzanych prac założonych w uchwale.

W ocenie Sądu nieskutecznie zarzucają również powódki, że niektóre z prac, które ujęte są w remontach nie powinny wchodzić do funduszu remontowego, tylko powinny być pokrywane z kosztów funkcjonowania zarządu, np. tzw. mała architektura. Przyjęcie, że koszty małej architektury winny być ponoszone z funduszu funkcjonowania zarządu nie znajduje podstawy prawnej.

Powódki nie wykazały skutecznie również, że brak zróżnicowania składki, które mogłoby być uzasadnione w szczególnych okolicznościach, narusza ich interesy. Faktem powszechnie znanym jest, że deprecjacja budynków przebiega różnie w różnych budynkach i konieczność remontów jest w związku z tym zróżnicowana w zależności od potrzeb. Wspólnota mieszkaniowa musi pobierać składki na fundusz remontowy, by pojawienie się konieczności poniesienia kosztów mogło być na bieżąco finansowane. Istotą wspólnot mieszkaniowych jest, że wszyscy właściciele wnoszą składki na fundusz remontowy, nawet, jeśli w danym momencie budynek, w którym posiadają lokal nie wymaga ponoszenia kosztów. Obciążenie wszystkich właścicieli tą samą stawką w ocenie Sądu jest uzasadnione, nawet, jeśli w danym budynku nie występują urządzenia, które wymagają w danym momencie remontu czy naprawy. Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy stwierdził brak podstaw do uchylenia uchwały.

Konsekwencją powyższego jest oddalenie powództwa i orzeczenie w przedmiocie kosztów. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Sąd obciążył powódki jako stronę przegrywającą postępowanie kosztami procesu.

Od tego wyroku apelację złożyły powódki.

Zaskarżyły w całości wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie zarzucając mu:

naruszenie przepisów postępowania:

1. art. 233 § 1 K.p.c. w zw. z art. 227 K.p.c. wobec braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, co skutkowało nieustaleniem wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności poprzez:

-pominięcie ustaleń faktycznych dotyczących zaoszczędzonych w latach poprzednich środków finansowych funduszu remontowego pozwanej WM (...) w W., w szczególności pomimo zgłoszonych dowodów z dokumentów: sprawozdań finansowych WM (...) za lata 2010; 2009 i 2008, gdy ze sprawozdania finansowego za rok 2010 wynika, że z lat poprzednich zaoszczędzono na funduszu remontowym kwotę: 153.254,67 zł;

2. art. 233 § 1 K.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, a w tym względzie także poczynienie ustaleń faktycznych sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem, poprzez:

-przyjęcie, iż podwyżkę zaliczki na fundusz remontowy usprawiedliwiały twierdzenia, że prace wykonywane w latach poprzednich były niewystarczające, podczas gdy z przedłożonych sprawozdań finansowych WM (...) za lata 2008 i 2009 wynika, że w tamtym okresie dokonywano bieżących konserwacji i napraw, a wydatki z funduszu remontowego na cele konserwacyjno-naprawcze były wtedy większe, niż w roku 2010, w którym jakoby miały być podjęte poważne remonty, czym usprawiedliwiano radykalną podwyżkę zaliczki na fundusz remontowy;

-niedanie w całości wiary zeznaniom świadka inż. L. D., które jakoby były sprzeczne ze dokumentami, podczas, gdy zeznania świadka były zgodne z protokołami przeglądów okresowych budynków. Zarówno bowiem w protokołach

sporządzonych przez inż. L. D., jak i przez inż. Z. S. stwierdzono brak zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, a stan budynków WM (...) określano jako dobry, względnie zadowalający;

-danie w całości wiary zeznaniom świadka M. W. - Prezesa zarządu (...) sp. z o.o., która w spornym okresie administrowała WM (...), przygotowała i rekomendowała podjęcie zaskarżonej uchwały nr (...) - w tym także w zakresie przekazywania dokumentacji technicznej Wspólnoty i uznania, że nie została ona przekazana (a w szczególności, że nie zostały przekazane protokoły z przeglądów okresowych budynków sporządzone przez inż. L. D.), podczas, gdy zeznania świadka były w tej części sprzeczne z przedłożonymi do akt sprawy dokumentami - protokołami przekazania dokumentacji, a także nie wzięcie pod rozwagę faktu, iż świadek nie pamiętała istotnych okoliczności związanych z podjęciem i treścią zaskarżonej uchwały, a w szczególności dotyczących dodatkowego zwiększenia zaliczki na fundusz remontowy z pierwotnie planowanej kwoty 1,00 zł za udział do 1,50 zł, nie pamiętała też, w jakiej wysokości środki z lat poprzednich zaoszczędzono na funduszu remontowym;

-przyjęcie, iż zachodziła konieczność doposażenia nieruchomości wspólnej w system monitoringu (CCTV), podczas, gdy ze zgromadzonego materiału wynika, że w rzeczywistości chodziło o kosztowne (17.478,94 zł) zastąpienie czarno-białego systemu monitoringu - systemem kolorowym.

naruszenie prawa materialnego:

3. art. 4 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez niezastosowanie, gdy z przedmiotowej normy prawnej wynika zasada równości praw i obowiązków członków wspólnoty mieszkaniowej, a zadośćuczynienie tej zasadzie w konkretnej sytuacji może wiązać się z koniecznością zróżnicowania wysokości zaliczki na fundusz remontowy. W niniejszej sprawie, wobec faktu, że WM (...) składa się z 10 budynków istotnie się od siebie różniących (w szczególności co do wielkości części wspólnych), ujednolicenie zaliczki na fundusz remontowy naruszyło zasadę równości praw i obowiązków członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i winno skutkować uchyleniem zaskarżonej uchwały;

4. art. 12 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l. poprzez niezastosowanie, gdy z przedmiotowych norm prawnych wynika obowiązek ponoszenia przez członków wspólnoty mieszkaniowej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, przy czym obowiązek ten nie musi być określony w równej dla wszystkich wysokości - a wręcz przeciwnie z uwagi na zasadę równości praw i obowiązków członków wspólnoty mieszkaniowej wynikającą z art. 4 u.w.l., w konkretnej sytuacji winny obowiązywać zaliczki zróżnicowane;

5. art. 25 ust. 1 u.w.l. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż nie zostały spełnione przesłanki uchylenia zaskarżonej uchwały nr (...), podczas gdy przedmiotowa uchwała jest niezgodna z przepisami prawa: art. 4 u.w.l. w zw. z art. 12 ust. 2 u.w.l. i 13 ust. 1 u.w.l., a także narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez radykalne (i nierówne), a przy tym zbędne zwiększenie obciążeń członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, które oparte było na nierzetelnym uzasadnieniu, a ze względu na nierówność obciążeń godzi w interesy części członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, a w szczególności powodowej (...) sp. z o.o.

W konkluzji powódki wniosły o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie zaskarżonej uchwały nr (...) z 30 marca 2010 r. właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) z siedzibą w W., ulica (...) w sprawie przyjęcia zaliczki na fundusz remontowy w oparciu o propozycje remontów oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania za I instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

ewentualnie o:

3. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania;

4. pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach procesu, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Na wstępie zaznaczyć trzeba, że Sąd Apelacyjny podziela wszystkie ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne.

Ogólne zasady dotyczące funduszu remontowego zostały wyjaśnione w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10 „Nie ulega wątpliwości, że właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mogą na podstawie uchwały utworzyć fundusz remontowy i określić zasady jego gromadzenia oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty. W ustawie o własności lokali ustawodawca nie uregulował statusu prawnego funduszu remontowego, jest w niej bowiem mowa jedynie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej jako składnikach kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 14 pkt 1 u.w.l.). W tej sytuacji przy kwalifikacji prawnej środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym trzeba odwołać się do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69), mającej moc zasady prawnej, w której przyjęto, że wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali, w skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.),

Zasilenie funduszu remontowego i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki remontowe sprzyja zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty.”

Wbrew twierdzeniom apelacji zaskarżona uchwała została podjęta przy uwzględnieniu rzeczywistej sytuacji Wspólnoty Mieszkaniowej (...), bez naruszania zasad ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Okoliczność, iż Wspólnota Mieszkaniowa (...) składa się z 10 budynków oddawanych do użytkowania w różnym okresie i różniących się między sobą wielkością części wspólnych wcale nie została zignorowana przez Sąd I instancji. Zwykle tak jest, że budynki znajdujące się na terenie różnych wspólnot mieszkaniowych powstawały w różnych okresach i że różnią się między sobą wielkością części wspólnych, a mimo to należą do jednej wspólnoty, której członkowie zobowiązani są do płacenia jednakowych stawek opłat na jej utrzymanie. Taka jest konsekwencja przynależenia do Wspólnoty Mieszkaniowej - płacenie określonych składek na poszczególne fundusze i finansowanie w ten sposób także innych nieruchomości należących do tej wspólnoty, a jednocześnie korzystanie - w określonych sytuacjach - z opłat wniesionych przez członków wspólnoty będących właścicielami innych nieruchomości.

Należy zwrócić uwagę, że w budynkach bliźniaczych są też części wspólne, np. elewacje, dachy, które wymagają remontu finansowanego ze środków wspólnych, wcale więc nie jest tak, jak twierdzi się w apelacji, że powódki opłacają remonty za innych właścicieli nie mając nawet możliwości kompensaty tych nakładów. Poza tym częściami nieruchomości wspólnej, z których korzystają wszyscy współwłaściciele, są, oprócz części budynku, także tereny zielone, staw, alejki z ich wyposażeniem i inne elementy tzw. „małej architektury”, wymagające bieżącej konserwacji i okresowych remontów. Ujednolicenie zaliczki na fundusz remontowy tylko pozornie powoduje, że część właścicieli lokali finansuje remonty części wspólnych innych budynków, gdyż za chwilę może się okazać, że także w budynkach pozbawionych jakoby części wspólnych zaistnieje potrzeba przeprowadzenia remontu.

Niezrozumiałe jest podkreślanie przez powódki, że w momencie podjęcia zaskarżonej uchwały nie istniał stan zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców. Taki argument nie znalazł się w treści uchwały.

Z pewnością nie doszło do naruszenia art. 233 § 1 kpc.

Sąd Okręgowy słusznie uczynił, nie badając sprawozdań finansowych Wspólnoty za lata 2008, 2009 i 2010, gdyż było to zbędne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Podkreślić należy, iż w sprawie niniejszej nie mogą mieć znaczenia wydatki na remonty faktycznie poniesione w latach następujących po podjęciu spornej uchwały. Rozpoznawana w ten sposób sprawa byłaby sprawą dotyczącą realizacji uchwały, a nie jej zgodności z prawem, z umową, jej ewentualnej sprzeczności z interesami współwłaścicieli. Nie jest istotna faktyczna realizacja spornej uchwały, dlatego nie wolno odwoływać się do sprawozdania finansowego za 2010r. Sąd nie ocenia spornej uchwały po tym, jak została ona wykonana, tylko, czy była ona zgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo czy naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy powódek.

Sprawa o uchylenie uchwały ma być rozpatrywana z uwzględnieniem stanu faktycznego istniejącego w dniu jej podjęcia, a nie okoliczności zaistniałych później. Założeniem jest rozpoznawanie danej sprawy tuż po podjęciu spornej uchwały, wynik sprawy nie może być uzależniony od czasu, w jakim rozpoznawana jest dana sprawa, może się przecież zdarzyć, że wyrok w sprawie o uchylenie uchwały zapadnie tak szybko, że zarząd wspólnoty nie będzie miał możliwości jej realizacji, albo dopiero po kilku latach, gdy uchwała zostanie już dawno wykonana (Sąd może, ale nie musi wstrzymać wykonanie zaskarżonej uchwały - art. 25 ust 2 ustawy z 24.06.1994r o własności lokali). Nie jest istotna faktyczna realizacja spornej uchwały, dlatego nie wolno odwoływać się do sprawozdania finansowego za 2010r. Sąd nie ocenia spornej uchwały po tym, jak została ona wykonana, tylko, czy była ona zgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo czy naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy powódek.

Słusznie Sąd Okręgowy nie uwzględnił przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy istnienia oszczędności na koncie funduszu remontowego, są to okoliczności faktyczne nie mające dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy żadnego znaczenia. Przy rozpoznawaniu sprawy, w której kwestionowana jest uchwała wspólnoty Sąd bada - zgodnie z art. 25 ustawy - jej zgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali oraz jej ewentualną sprzeczność z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesami współwłaściciela. Okoliczność, jak gospodarował zebranymi od właścicieli pieniędzmi poprzedni zarządca jest obojętna dla treści wyroku. Wysokość oszczędności nie jest istotna w niniejszej sprawie, dotyczy bowiem zaszłości, okresu, gdy kto inny zarządzał Wspólnotą.

Nie zaskakuje okoliczność, że powódki skarżą uchwałę Wspólnoty podjętą pod rządami obecnego Zarządu, skoro powódka B. T. była członkiem Zarządu Wspólnoty i prezesem spółki (...), zaś powódka Spółka (...) była wykonawcą, a następnie zarządcą osiedla. Oczywiście jest, że zdaniem powódek poprzedni Zarząd zarządzał Wspólnotą znacznie lepiej niż obecny. Innego zdania byli członkowie Wspólnoty, którzy na zebraniu w dniu 3 czerwca 2009r podjęli uchwałę w sprawie nie udzielenia absolutorium dotychczasowemu Zarządowi i odwołania go. Z uchwały tej wynika, że członkowie Wspólnoty negatywnie ocenili pracę dotychczasowego Zarządu (i wybranego przez niego zarządcy).

Nieprawdą jest, że obowiązek płacenia przez wszystkich współwłaścicieli jednakowych stawek opłat na fundusz remontowy jest niezgodny z przepisami ustawy o własności lokali i narusza interes powódek. Oczywiście, taki obowiązek nie podoba się powódkom, gdyż zgodnie z dotychczasowymi unormowaniami Spółka (...) płaciła znacznie mniej niż inni właściciele. Nie świadczy to jednak o takim naruszeniu interesów współwłaściciela Wspólnoty, które powoduje uchylenie zaskarżonej uchwały. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyrok z 19.05.2011r, I ACa 35/11 i wyrok z 18.08.2011r, I ACa 232/11) „Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.” Nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków Wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, trzeba jeszcze wykazać, że

ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb Wspólnoty.

Św. M. W. zeznała, że przeglądy okresowe zostały zlecone dlatego, że dotychczasowy zarządca nie przekazał całości dokumentacji - okoliczność ta znajduje potwierdzenie w protokołach przekazania dokumentów k 580, 589, 590 - wynika z nich, że dokumenty dotyczące okresowych przeglądów przekazano dopiero w listopadzie 2009r. W tym czasie już zlecono wykonanie przeglądów, które miały miejsce w grudniu 2009r.

Remonty wymienione w treści zaskarżonej uchwały wynikają z treści zaleceń pokontrolnych, z prawa budowlanego i z sugestii członków Wspólnoty - prace pielęgnacyjne i porządkowe dotyczące stawu oraz modernizacja i konserwacja elementów małej architektury nie mogły być ujęte w protokołach przeglądów okresowych, bo nie dotyczyły budynków. Fakt, iż zachodziła konieczność doposażenia nieruchomości wspólnej w system monitoringu (CCTV) wynikał z sugestii właścicieli, natomiast ze zgromadzonego materiału dowodowego wcale nie wynikało, że w rzeczywistości chodziło o kosztowne (17.478,94 zł) zastąpienie czarno-białego systemu monitoringu - systemem kolorowym.

Zaskarżona uchwała z pewnością nie miała na celu pokrzywdzenia któregoś z jej członków. Tak wprawdzie twierdzą powódki, ale swoich twierdzeń nie udowodniły.

Niezasadne jest powoływanie się na wcześniej obowiązujące uregulowania, gdyż na zebraniu w dniu 3 czerwca 2009r Wspólnota nie udzieliła absolutorium dotychczasowemu Zarządowi, odwołała go, co świadczy o tym, że członkowie Wspólnoty nie byli zadowoleni z jego pracy. Czyni to niezrozumiałym twierdzenie zawarte w apelacji, że zarządzanie Wspólnotą było w latach 2008 i 2009 prawidłowe - być może, ale członkowie Wspólnoty byli innego zdania.

Pkt II apelacji jest zrelacjonowaniem uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

Nie wiadomo, czy zgromadzone na koncie funduszu remontowego oszczędności wystarczyłyby na wykonanie wszelkich remontów, są to tylko twierdzenia apelujących. Porównują one wydatki faktycznie poniesione przez Wspólnotę w 2010r, przy czym kwalifikują je według własnych kryteriów twierdząc, np., że wydatkiem stricte remontowym była tylko naprawa daszku. W zakresie tego zarzutu, jak też w pozostałym zakresie brak jest dowodów na potwierdzenie tez wysuwanych przez powódki. Cała apelacja zawiera jedynie twierdzenia powódek, o których słuszności są one zapewne przekonane, jednak należy je uznać za gołosłowne, gdyż nie zostały udowodnione. Wysokość oszczędności zgromadzonych na koncie funduszu remontowego może być uznana za dużą lub małą - w zależności od wysokości wydatków koniecznych do poniesienia. Niezrozumiałe jest więc powoływanie się przez apelujące na to, że dotychczasowe oszczędności na koncie funduszu remontowego wystarczyłyby na przeprowadzenie wszelkich remontów (nie wiadomo, jakich) i że przeciętne roczne wydatki z funduszu remontowego (apelujące nie wyjaśniają, o jaki fundusz remontowy chodzi, o jaki okres jego wykorzystania) nie przekraczają kwoty 50.000 zł. Chodzi zapewne o ten okres, gdy powódka B. T. była członkiem Zarządu, zaś powódka (...) sp. z o.o. pełniła funkcję zarządcy. Powódki nie mogą się pogodzić z obecnie istniejącym stanem rzeczy, ale nie może to mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, w której Sąd bada konkretną uchwałę, nie zaś działalność zarządu. Apelujące starają się wykazać w apelacji - tak, jak przez cały tok postępowania - że w okresie, gdy nieruchomością wspólną zarządzała powodowa Spółka (...) było znacznie lepiej, ale w sprawie o uchylenie uchwały są to argumenty nieistotne, gdyż Sąd nie jest uprawniony do badania całokształtu działalności danego Zarządu, czy też do jego odwołania, do takich działań upoważnieni są członkowie Wspólnoty, Sąd zaś ocenia tylko poszczególne uchwały pod kątem istnienia przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali.

Nie wiadomo też, jakich istotnych okoliczności faktycznych nie pamiętały św. I. B. czy też M. W.. Jeśli chodzi o wysokość dotychczasowych środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym, to nie były one o to pytane, gdyż nie były to wcale okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Ocena zeznań św. L. D. była prawidłowa. Świadek rzeczywiście nie była zaangażowana w spór między stronami, zatem jej zeznania należy ocenić jako bezstronne, ale mogły być uznane przez Sąd jako niewiarygodne z przyczyn wynikających z ich treści. Dotyczyły one kontroli wykonanych przez nią na zlecenie poprzedniego zarządcy i dlatego

są tak forsowane przez powódki, natomiast św. M. C.-W. była administratorem Wspólnoty w okresie następującym po zarządzaniu przez (...) sp. z o.o. Mimo upływu ok. 2 lat świadek ten pamiętała wiele szczegółów. Zresztą Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wcale nie stwierdził, że daje w pełni wiarę zeznaniom św. M. C.-W., choć rzeczywiście pewne okoliczności ustalił na podstawie jej zeznań; miał do tego pełne prawo i należycie to uzasadnił. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego w tym zakresie. Św. L. D. jest emerytowanym technikiem, w tamtym czasie dorabiała sobie wykonując zlecenie dla spółki (...). Z protokołów kontroli okresowej przez nią przeprowadzanej także wynika konieczność dokonania remontów (k-91, 107, 121, 152, 154, 167, 185).

Orzeczenie, na które powoływali się powodowie w pozwie (II CKN 226/97 z 20.06.1997r) ma następującą treść: „Wynikający z art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1 m² powierzchni lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w różnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych.”

Wynika z niego tylko tyle, że różnicowanie wysokości zaliczek, z jakim mieliśmy do czynienia w uchwałach podejmowanych przez poprzedni Zarząd nie było sprzeczne z ustawą o własności lokali. Stanowisko wyrażone w tym orzeczeniu przez Sąd Najwyższy nie oznacza jednak, że narusza przepisy ustawy o własności lokali rozwiązanie przeciwne, przyjęte w skarżonej uchwale, a mianowicie ujednolicające wysokość stawek opłat na fundusz remontowy - od wszystkich właścicieli lokali należna jest jednakowa stawka.

Ponadto orzeczenie to, jak wynika z jego uzasadnienia, dotyczy opłat na utrzymanie lokali i art. 13 ust 1 ustawy o własności lokali, zaś w niniejszej sprawie chodzi o utrzymanie części wspólnych nieruchomości i o art. 12 ust 2 tej ustawy. Art. 12 ust 2 ustawy o własności lokali brzmi: „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.” Zdaniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyrok z 11.10.2011r, I ACa 331/12) „Z art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów.” zaś „Jedyną możliwością różnicowania opłat z tytułu utrzymania części wspólnej nieruchomości, może być jedynie zwiększenie opłat pobieranych od właścicieli lokali użytkowych (w tym garażu).” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 18.08.2011r, I A Ca 232/11).

Kwestia zaliczenia poszczególnych wydatków do wydatków remontowych wymagających pokrycia z funduszu remontowego, bądź do wydatków pokrywanych z funduszy przeznaczonych na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej jest sprawą dyskusyjną. Powódki nie wykazały, że jedynie prawidłowa jest forsowana przez nie koncepcja. Jeśli chodzi o twierdzenie powódek, że prace wymienione w uzasadnieniu uchwały powinny być sfinansowane ze środków na bieżącą eksploatację, to wypowiedział się na ten temat Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 27.01.2012r, I ACa 972/11: „Nie sposób także sprzeczności z prawem dopatrzeć się w pomieszczeniu w funduszu remontowym środków przewidzianych na cele inne niż wąsko rozumiane remonty według ich definicji zawartej w prawie budowlanym, nic bowiem nie stoi na przeszkodzie, by tworzący wspólnotę właściciele lokali nadali temu pojęciu inne niż wynikałoby to z ustawy, specyficzne znaczenie.”

Niedopuszczalne w sprawie o uchylenie uchwały są zarzuty o charakterze księgowym dotyczące sprawozdawczości prowadzonej przez Zarząd Wspólnoty (k-9 apelacji), chodzi przecież o konkretną uchwałę, a nie o ten zakres działania Zarządu; poza tym zarzuty z k-9 apelacji są jedynie przypuszczeniem apelujących, nie zostały na okoliczność ich prawdziwości przedstawione żadne dowody.

Odnosnie kwestii formalnych podnoszonych przez powódki (że projekt uchwały przewidywał zwiększenie stawki na fundusz remontowy do 1 zł, zaś faktycznie podjęto uchwałę przewidującą stawkę na fundusz remontowy w wysokości 1,50 zł), to trzeba zaznaczyć, iż jest to zarzut niesłuszny, bowiem wspólnota nie miała żadnego obowiązku

podejmowania uchwały zgodnej z projektem; pomocny może tu być wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 27.02.2013r, I ACa 1203/12 z następującą tezą: „Właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je.” oparty zapewne na wcześniejszym wyroku Sądu Najwyższego z 11.01.2007r, II CSK 370/06 „Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je.” oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 16.06.2011r, VI ACa 170/11 „Zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali nie musi konieczne zawierać projektów uchwał, które mają zostać na tym zebraniu podjęte. Właściciele lokali nie są związani takimi projektami, mogą je akceptować, zmieniać lub podejmować własne uchwały.” i wyrok Sądu Najwyższego z 29.09.2010r, V CSK 52/10 „Zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd (zarządcę).”

Raz jeszcze należy podkreślić, że powódki w ogóle nie udowodniły swoich twierdzeń, w związku z czym ich argumenty pozostały gołosłowne. Powódki zgłaszały różne okoliczności i wyciągały z nich skutki prawne, żądając uchylecia uchwały; wobec tego na nich spoczywał ciężar wykazania swoich racji, czyli niezgodności skarżonej uchwały z przepisami prawa, naruszania przez nią zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną i interesów skarżących.

Reasumując, Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się uchybień zarzucanych w apelacji, i dlatego ją oddalił na mocy art. 385 kpc orzekając o kosztach na podstawie art. 108 kpc w zw. z art. 98 kpc.