

Sygn. akt I ACa 355/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SA Edyta Buczkowska-Żuk SA Iwona Wiszniewska (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Gołtsche

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. J. (1)

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 26 lutego 2013 r., sygn. akt I C 193/11

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

E. Buczkowska-Żuk W. Kaźmierska I. Wiszniewska

Sygn. Akt I ACa 355/13

UZASADNIENIE

J. J. (1) w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) wniósł o uchylenie ośmiu uchwał tej Wspólnoty podjętych w dniu 29 stycznia 2011 r. i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości obciążenie powoda kosztami postępowania.

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2013r. Sąd Okręgowy w Szczecinie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, według których powód J. J. (1) jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W budynku mieszkalnym w S. przy ul. (...) znajduje się łącznie 17 samodzielnych lokali mieszkalnych, stanowiących przedmiot odrębnej własności. Właściciele tych lokali tworzą wspólnotę mieszkaniową (...).

Wspólnota posiada zarząd złożony z osób fizycznych, w skład którego wchodzi obecnie T. L., R. K., M. S. i A. S.. W dniu 2 listopada 2004 r. Zarząd Wspólnoty zawarł umowę z E. P., na podstawie której powierzył jej zarządzanie nieruchomością. W umowie strony określiły szczegółowy zakres obowiązków zarządcy, obejmując nimi między innymi wykonywanie obsługi finansowej wspólnoty,

W dniu 29 stycznia 2011 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali będących członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w S.. O zebraniu J. J. (1) i inni członkowie wspólnoty zostali zawiadomieni przez zarządcę wspólnoty mieszkaniowej w piśmie z dnia 21 stycznia 2011 roku. Powyższe zawiadomienie określało porządek obrad z wyszczególnieniem, w jakich sprawach będą podejmowane uchwały. Do zawiadomienia dołączono: sprawozdanie finansowe za rok 2010, rozliczenie roczne współwłasności za rok 2010, kartotekę właściciela – stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2010 roku, projekt planu gospodarczego oraz zaliczki na rok 2011.

Powód nie uczestniczył w zebraniu. Zarządca wspólnoty mieszkaniowej w piśmie z dnia 1 lutego 2011 roku doręczyła mu kartę do głosowania indywidualnego z prośbą o zagłosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów i odesłanie karty na adres zarządcy. Powód nie wypełnił karty.

Na zebraniu właścicieli zostały przedstawione projekty uchwał, objętych porządkiem obrad. Omówione zostało wówczas sprawozdanie finansowe, a także sposób realizacji poszczególnych uchwał w 2010 roku. Dodatkowo właściciele lokali zgłosili wnioski o podwyższenie stawek na fundusz remontowy i na wynagrodzenie zarządcy.

Na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów zostało podjętych sześć uchwał.

Uchwałą numer (...) zatwierdzono wykorzystanie środków z funduszu remontowego w wysokości 2.255 złotych na zagospodarowanie terenu wspólnego. Podjęcie uchwały było konsekwencją wcześniejszych ustaleń zarządu Wspólnoty z jej członkami o zagospodarowaniu terenu wspólnego podwórka, wobec jego degradacji i niewłaściwego parkowania pojazdów przed budynkiem. Zarządca otrzymał dwie oferty na zagospodarowanie terenu i spośród nich zarząd wybrał ofertę atrakcyjniejszą cenowo. Prace zostały wykonane.

Uchwałą numer (...) zatwierdzono sprawozdanie finansowe za 2010 rok. Sprawozdanie finansowe za 2010 rok zawiera dane zgodne z dokumentacją źródłową i odzwierciedla rzeczywiste wielkości.

Uchwałą numer (...) udzielono absolutorium za rok 2010 dla zarządu w osobach T. L., R. K., M. S. i A. S..

Uchwałą numer (...) wyrażono zgodę na zagospodarowanie terenu wspólnego – podwórka - ze środków funduszu remontowego, tj. usunięcie bluszczu ze ściany na specjalnie przygotowany stelaż. Podjęcie powyższej uchwały miało na celu rozwiązanie problemu bluszczu rosnącego przy budynku wspólnoty. Bluszcz posiada korzenie na gruncie wchodzącym w skład nieruchomości wspólnej Wspólnoty, jednak zaczął pięć się po ścianie sąsiedniego budynku, należącego do innej wspólnoty. Pojawiła się w związku z tym obawa, że roślina zacznie negatywnie oddziaływać na elewację tego budynku i może narazić Wspólnotę na odpowiedzialność odszkodowawczą. Koszt usunięcia bluszczu nie był omawiany na zebraniu. Realizacją pomysłu miał zająć się zarządca, co czego faktycznie doszło.

Uchwałą nr(...) przyjęto sprawozdanie zarządcy wspólnoty za 2010 rok i udzielono zarządcy wspólnoty E. P. absolutorium za 2010 rok. Nikt z właścicieli lokali obecnych na zebraniu nie miał zastrzeżeń do pracy zarządcy. Zarząd na bieżąco kontroluje działanie zarządcy. Współpraca pomiędzy nimi przebiega prawidłowo.

W głosowaniach opisanych uchwał wzięli udział właściciele lokali posiadający łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej i oddali głosy za przyjęciem uchwał.

Uchwałą nr (...) przyjęto roczny plan gospodarczy na rok 2011 roku oraz zatwierdzono wysokość miesięcznych zaliczek. Określono wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2010 w kwocie 14.679,75 zł i ustalono, że na poczet tych kosztów właściciele lokali wnoszą zaliczki w dotychczasowej wysokości 1,34 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej i opłaty na poczet funduszu remontowego w wysokości 0,60 zł miesięcznie za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej, natomiast za wywóz odpadów komunalnych 8,50 złotych od osoby, zaś w przypadku lokalu użytkowego: ryczałt 33 zł/miesiąc. W głosowaniu wzięli udział właściciele lokali posiadający łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej głosując za podjęciem uchwały.

W drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwałę numer(...) w sprawie zwiększenia wynagrodzenia zarządcy o 0,10 złotych za każdy m⁽²⁾ powierzchni użytkowej tj. do wysokości 0,70 złotych za m⁽²⁾. Zwiększenie wynagrodzenia zarządcy związana była z tym, że dotychczasowa wysokość wynagrodzenia została ustalona w 2005 roku i była potrzeba jego dostosowania do zwiększających się kosztów działalności. W głosowaniu wzięli udział właściciele lokali posiadający łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej głosując za podjęciem uchwały.

W drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwałę numer (...) w sprawie zwiększenia stawki funduszu remontowego o 0,20 złotych za każdy m⁽²⁾ powierzchni użytkowej tj. do wysokości 0,80 złotych. Podwyżka zaliczek na poczet funduszu remontowego związana była planami gromadzenia środków potrzebnych na remont budynku, w szczególności na planowaną w przyszłości wymianę poszycia dachowego. Poprzednia wysokość zaliczki została ustalona uchwałą nr(...) z dnia 27 marca 2006 r.

W głosowaniu wzięli udział właściciele lokali posiadający łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej i oddali głos za przyjęciem uchwały.

Powód J. J. (2) został zawiadomiony o podjęciu uchwał z dnia 29 stycznia 2011 r. przez zarządcę wspólnoty mieszkaniowej pismem z dnia 10 lutego 2011 r.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo oparte na 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) nie jest zasadne. Sąd nie podzielił zarzutów powoda, że zaskarżone uchwały są niezgodne z prawem, a zarazem naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy powoda jako członka wspólnoty mieszkaniowej.

Uwzględniając przedłożone dokumenty Sąd przyjął, że zaskarżone uchwały zostały podjęte większością głosów liczonych według udziałów w nieruchomości wspólnej wymaganą w art. 23 ust. 2 zd. pierwsze uchwały w przewidzianym ustawowo trybie: na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zaznaczył, że udział w zebraniu i głosowanie nad uchwałami stanowi prawo właściciela lokalu, a umożliwienie jego realizacji następuje poprzez zawiadomienie właścicieli o terminie zebrania i porządku obrad, co zostało spełnione. Zdaniem Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, że nieobecność części członków na zebraniu miała wpływ na treść podjętych uchwał. Miał nadto Sąd na uwadze, że powód przyznał, iż z własnej woli nie wziął udziału w zebraniu właścicieli lokali w dniu 29 stycznia 2011 r., podobnie jak w innych zebraniach w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej, a tym samym pozbawił się możliwość przekonywania innych członków wspólnoty mieszkaniowej do swego stanowiska.

W odniesieniu do uchwały nr (...) Sąd stwierdził, że nie została dotknięta wadami formalnymi, zaś jej treść nie narusza prawa, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesu członków Wspólnoty. Z uwagi na niewielki zakres prac i wysokość związanych z tym wydatków, zarząd na podstawie art. 22 ust. 1 ustawy był uprawniony do samodzielnego podjęcia decyzji w sprawie sposobu zagospodarowania terenu wspólnego podwórka i zawarcia w tym zakresie umowy z wykonawcą, albowiem stanowiło to czynność mieszczącą się w ramach zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Określenie w uchwale źródła finansowania powyższych wydatków nie narusza prawa, albowiem decyzja o sposobie wykorzystania funduszu remontowego należy do właścicieli lokali i mogą oni zdecydować, aby pokryć nie tylko wydatki strictly remontowe. Uchwała ta miała na celu realizację obowiązku dbałości o nieruchomość wspólną. Podjęcie czynności zmierzających do ponownego zagospodarowania terenu wspólnego

było racjonalne i zgodne z interesami wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Sąd nie podzielił zatem ogólnikowych zarzutów, iż uchwała narusza interesy powoda.

W odniesieniu do uchwały nr (...) Sąd wskazał, że ustawodawca nie nakłada obowiązku przesyłania członkom wspólnoty mieszkaniowej powyższych dokumentów, a jedynie daje im prawo wglądu w te dokumenty. Z przesłuchania strony pozwanej i zeznań świadka E. P. wynika, że na zebraniu właścicieli lokali doszło do omówienia sprawozdania finansowego, zaś osoby zainteresowane miały wgląd do dokumentów rozliczeniowych. Zarzut, że sprawozdanie finansowe jest nierzetelne i wadliwe pod względem prawnym Sąd zweryfikował na podstawie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości, którą uznał za w pełni przekonującą i w konsekwencji ocenił go jako chybiony.

W zakresie uchwały numer (...) wskazał, że przepisy nie określają formy złożenia sprawozdania z działalności zarządu dopuszczalne jest zatem, że zarząd zaakceptuje sprawozdania zarządcy czyniąc je częścią składową sprawozdania ze swej działalności przedstawianego na zebraniu właścicieli lokali. Taki sposób nie ogranicza możliwość oceny pracy zarządu, tym bardziej, gdy właściciele lokali, jak w rozpatrywanym przypadku, mają wgląd w dokumenty finansowe. Sąd wziął pod uwagę, że powód wskazał, że jeden z członków zarządu, to jest T. L. nie jest właścicielem żadnego z lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej i nie posiada licencji zarządcy nieruchomości, jednak tego rodzaju zarzut mógłby ewentualnie stanowić podstawę do zaskarżenia uchwały o powołaniu T. L. na członka zarządu wspólnoty, natomiast nie ma wpływu na ocenę uchwały udzielającej mu absolutorium. W ocenie Sądu brak również podstaw do przyjęcia, że uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd wziął pod uwagę, że powód zarzucił zarządowi nieprawidłowe wykonywanie swoich obowiązków ograniczając się do ogólnikowego stwierdzenia w tym zakresie nie wykazując zasadności swych twierdzeń. Niezależnie od tego z istoty uchwały o absolutorium wynika, że jest ona wynikiem pozytywnej oceny działalności zarządu przez większość właścicieli. Skoro właściciele – pomimo zarzutów podnoszonych od wielu lat przez powoda – dobrze oceniają pracę zarządu wspólnoty, to naturalną konsekwencją tej oceny jest podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania zarządu i udzielania mu absolutorium. Nie można w tym zakresie zakładać, że podejmując tego rodzaju uchwałę działają wbrew swemu interesowi i naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Interes powoda przez wydanie tej uchwały nie został naruszony, może on zainicjować podjęcie uchwały o zmianie członków zarządu lub zmiany sposobu zarządu, a niezależnie od tego jest uprawniony do złożenia wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego w trybie art. 26 ustawy.

Analogicznie Sąd ocenił uchwałę numer (...) w sprawie udzielenia absolutorium dla zarządcy za 2010 roku.

W odniesieniu do uchwały numer (...) Sąd wskazał, że w ustalonym stanie faktycznym dotyczącym tego, gdzie posadowiona jest roślina i w jakim kierunku się rozrosła, uchwała nie narusza prawa i zasad prawidłowego zarządu. Skoro bluszcz ma korzenie na gruncie wchodzącym w skład nieruchomości wspólnej, to stanowi część składową tej nieruchomości, a jego usunięcie ze ściany sąsiedniego budynku mieści się w ramach zarządu nieruchomością wspólną. Koszty powyższej czynności należą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną i nie istnieją przeciwwskazania do tego, aby właściciele lokali zdecydowali o przeznaczeniu na ten cel środków z funduszu remontowego. Zagrożenie wystąpienia odpowiedzialności odszkodowawczej za szkody, które roślina może spowodować, wskazuje, że uchwała chroni interes członków Wspólnoty, w tym powoda.

W zakresie uchwały numer (...) nie podzielił zarzutu dotyczący wadliwego przeprowadzenia zakresu projektu uchwały i zebrania właścicieli lokali wskazując, że z dokumentu w postaci zawiadomienia wynika, że właściciele lokali otrzymali między innymi plan gospodarczy na 2011 rok wraz z wysokością opłat na pokrycie kosztów zarządu wspólną. Nie zostało wykazane, aby powód lub inni członkowie wspólnoty żądali od zarządu lub zarządcy wspólnoty przedstawienia jakichkolwiek dokumentów rozliczeniowych związanych z projektowanym planem gospodarczym. Na zebraniu właścicieli, które ma służyć zweryfikowaniu projektowanego planu gospodarczego, doszło do omówienia planu gospodarczego, zaś osoby zainteresowane miały wgląd do dokumentów rozliczeniowych. Za chybione Sąd przyjął zarzuty dotyczące samej treści planu gospodarczego, gdyż z opinii biegłego z zakresu księgowości wynika, że zarząd i zarządca pozwanej wspólnoty w sposób rzetelny i prawidłowy rozliczają koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przychody wspólnoty. Plan gospodarczy nie przewiduje drastycznego zwiększenia

wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej i stanowi podstawę gospodarowania środkami członków wspólnoty. Konsekwencją opracowania powyższego planu gospodarczego było ustalenie wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które musiał zapewnić wpływy konieczne na realizację planowanych w 2011 roku niezbędnych wydatków. Pozycja „akcja zima”, wydatki na opłaty i prowizje bankowe były adekwatne do potrzeb zarządu nieruchomością wspólną.

W zakresie uchwały numer (...) chybiony zdaniem Sądu jest zarzut naruszenia art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez zaniechanie podania w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli informacji o zamierzonej zmianie wysokości wynagrodzenia zarządcy. Sąd miał na uwadze, że informacja o projekcie uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia zarządcy nie została zawarta w zawiadomieniu z dnia 21 stycznia 2011 r., wskazał natomiast, że wniosek o podjęcie uchwały w tej sprawie został zgłoszony dopiero w trakcie zebrania w dniu 29 stycznia 2011 r. Na podstawie dowodów z zeznań świadka E. P. i przesłuchania strony powodowej oraz dokumentu w postaci uchwały numer (...) Sąd uznał za wykazane, że o ile sama dyskusja nad podwyższeniem wynagrodzenia dla zarządcy odbyła się na zebraniu w dniu 29 stycznia 2011 r., o tyle głosowanie nad uchwałą miało miejsce w formie indywidualnego zbierania głosów, co nie narusza art. 32 ust 2 ustawy. Zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Dotychczasowe wynagrodzenie zarządcy wspólnoty zostało ustalone w 2006 roku i na skutek upływu lat zmniejszyła się jego realna wartość.

W sposób analogiczny Sąd ocenił uchwałę numer (...). Projekt uchwały został przedstawiony na zebraniu, a poddany pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Chybiony jest zarzut strony powodowej, że w powyższej uchwale niezgodnie z prawem ustalono wysokość stawki opłaty na fundusz remontowy w oparciu o kryterium powierzchni użytkowej lokalu. Wprawdzie z treści art. 12 ustawy o własności lokali wynika, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej zgodnie z wysokością swoich udziałów, jednak zastosowanie kryterium powierzchni użytkowej lokalu prowadzi do tego samego rezultatu z uwagi na treść art. 3 przywołanej wyżej ustawy. W ocenie Sądu nie można uznać, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Gromadzenie środków na funduszu remontowy jest zachowaniem racjonalnym z uwagi na to, że pozwala zaoszczędzić przez dłuższy czas środki potrzebne w przypadku remontu bez konieczności jednorazowego obciążenia właścicieli lokali zbyt wysoką kwotą na ten cel. Biorąc pod uwagę, że poprzednia wysokość zaliczki na poczet funduszu remontowego w wysokości 0,60 złotych miesięcznie za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej została ustalona w 2006 roku, wiarygodnie brzmią twierdzenia pozwanej, że w interesie wspólnoty i jej członków było stopniowe podnoszenie wysokości zaliczek na ten cel, co pozwoli z jednej strony sfinansować bieżące wydatki na remonty i konserwacje, a z drugiej strony przygotować się do większych inwestycji w przyszłości. Takie zachowanie uznać trzeba za racjonalne i zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Nie doszło także do naruszenia obiektywnego interesu powoda. Wprawdzie w następstwie podjęcia tej uchwały zwiększyły się jego obciążenia z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, lecz w takiej samej sytuacji znaleźli się pozostali członkowie wspólnoty mieszkaniowej, a skala podwyżki nie jest znaczna.

Powód zaskarżył wyrok w całości domagając się jego zmiany poprzez uchylenie zaskarżonych uchwał i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarżący zarzucił:

I. obrazę przepisów prawa materialnego - w szczególności:

a) art. 14 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że:

- nie jest konieczne uzyskanie zgody wspólnoty mieszkaniowej przed wydatkowaniem środków zgromadzonych w ramach funduszu remontowego;

- kwoty zgromadzone w ramach funduszu remontowego mogą zostać przekazane na poczet prac utrzymujących w należytym stanie nieruchomości sąsiadującą;

b) art. 17 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji nie wzięcie pod uwagę, że koszty związane z uniknięciem ewentualnych zobowiązań odszkodowawczych winny być opłacane przez właścicieli lokali proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów;

II. obrazę przepisów postępowania, która miała wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, co polegało w szczególności na uznaniu za wiarygodne zeznań E. P., w której bezpośrednim interesie leżało utrzymanie zaskarżonych uchwał w mocy;

III. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia,

polegający błędnym założeniu, że:

a) podniesienie stawki na fundusz remontowy nie następowało od 2006 roku, zaś jej podniesienie w roku 2011 roku uzasadnione było koniecznością wykonania remontu dach - pomimo, iż środki te są na bieżąco wydatkowane przez członków zarządu, za zgodą przyzwoleniem zarządcy, przez co ich zgromadzenie w większej kwocie nie jest i praktycznie możliwe;

b) właściciele obecni na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 29 stycznia 2011 r. potwierdzili, iż nie mają żadnych zastrzeżeń do działalności zarządu i zarządcy pomimo, iż nie ustalono nawet, kto spośród członków wspólnoty był na tym zebraniu obecny.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Kontrola instancyjna nie wykazała, aby Sąd Okręgowy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia dokonał błędnych ustaleń faktycznych bądź przeprowadził ocenę prawną z naruszeniem przepisów prawa materialnego. Stanowiące podstawę rozstrzygnięcia okoliczności faktyczne znajdują oparcie we wskazanych przez Sąd I instancji dowodach, co do których nie zachodzą podstawy do uznania, że przyjęcie ich za wiarygodne narusza granice swobodnej oceny wyznaczone treścią art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ten w sposób wnikliwy odniósł się do zgłaszanych przez powoda zarzutów i należycie je rozważył nie uchybiając przy tym normom wynikającym z przytoczonych w apelacji przepisów. Mając to na względzie Sąd Apelacyjny w pełni podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną zaprezentowane w pisemnym uzasadnieniu wyroku przyjmując je za własne.

W odniesieniu do zarzutu błędnych ustaleń faktycznych w pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. obowiązek wykazania danej okoliczności obciąża tego, który wywodzi skutki prawne. Ciężar dowodu w procesie rozkłada się w ten sposób, że powód obowiązany jest do naprowadzenia dowodów na potwierdzenie zdarzeń, w oparciu o które konstruuje swoje żądania, zaś obowiązek dowodowy pozwanego obejmuje fakty tamujące lub niweczące roszczenie powoda. Z tego względu skoro powód podnosił zarzuty nieprawidłowej działalności zarządu i zarządcy to w jego interesie było, aby zaoferować dowody na okoliczność tego, że inni członkowie wspólnoty również mieli zastrzeżenia do ich pracy, ewentualnie, iż brak z ich strony dezaprobaty spowodowany był mylną oceną sytuacji. Twierdzenie nie jest dowodem i nie może stanowić podstawy ustaleń. Nie można wprawdzie wykluczyć, iż moc dowodowa przysługiwać będzie zeznaniom powoda. Nie mniej jednak, choć zeznania stron stanowią przewidziany w kodeksie środek dowodowy, jest to dowód szczególny, którego dopuszczalność została ograniczona warunkami przewidzianymi w art. 299 k.p.c. Przepis ten stanowi, iż dowód z przesłuchania stron przeprowadza się jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały nie wyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. W razie sprzecznych stanowisk stron, wartość dowodowa zeznań strony jest wątpliwa, co w okolicznościach

konkretnej sprawy może uzasadniać odmowę dokonania ustaleń na ich podstawie, tym bardziej, jeśli przedmiotem dowodu są okoliczności, które mogą być wykazywane innymi dowodami, a tych stron twierdząca nie przedstawia.

Przenosząc powyższe argumenty na grunt rozpatrywanej sprawy Sąd Apelacyjny stwierdził, że gro zarzutów powoda odnoszących się do działań zarządu i zarządcy nie zostało popartych żadnymi dowodami. W apelacji powód kwestionuje ustalenie, że na zebraniu w dniu 29 stycznia 2011r. nikt z obecnych nie zgłosił zastrzeżeń do pracy członków zarządu i zarządcy, podczas gdy okoliczność ta wprost wynika z przeprowadzonych dowodów w postaci zeznań świadka E. P. oraz przesłuchania strony pozwanej. Nawet gdyby uznać, iż dowody te są niewiarygodne i należy odmówić im mocy dowodowej, do czego zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest jednak podstaw, to i tak w sprawie nie został przeprowadzony choćby jeden dowód, który pozwalałby na dokonanie przeciwnych ustaleń. Znamienne jest, że powód, który nie uczestniczył w zebraniu przyznał, że nie kontaktował się z innymi członkami Wspólnoty ani z członkami zarządu, co nakazuje uznać, iż przebieg zebrania nie jest mu znany. W tej sytuacji zarzut, iż nieprawidłowe są ustalenia co do tego, jakie było stanowisko zebranych właścicieli lokali względem działalności zarządu i zarządcy, jawi się jako oczywiście bezpodstawny.

Zasadny okazał się zarzut błędnych ustaleń w przedmiocie okresu, w jakim obowiązywała stawka na fundusz remontowy podwyższona zaskarżoną uchwałą nr(...) W istocie uchwała nr (...)dotyczy zaliczki innej kategorii, a z dokumentów przedstawionych przez powoda wynika, że stawka 0,60 m⁽²⁾ została ustalona później. Nie mniej jednak zdaniem Sądu Apelacyjnego, powyższe uchybienie nie może prowadzić do postulowanych przez skarżącego skutków, albowiem kwestia, od kiedy obowiązywała poprzednia stawka na fundusz remontowy nie była przesądzająca dla oceny uchwały nr (...) ustalającej tę stawkę w nowej wysokości.

Nie można również zgodzić się ze skarżącym, że ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Okręgowy narusza art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem sąd rozstrzyga o wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów według własnego przekonania po wszechstronnym rozważeniu materiału dowodowego. Sam fakt, iż świadek jest powiązany ze stroną pozwaną nie jest dostateczny do przyjęcia jego zeznań za niewiarygodne. Decyduje całokształt okoliczności sprawy, a w szczególności treść przeprowadzonych dowodów. W danym przypadku nie zostały ujawnione fakty pozwalające sądzić, iż E. P. podaje nieprawdę tym bardziej, że powód poza własnymi twierdzeniami nie przedstawił dowodów na okoliczności przeciwne. Brak jest zatem podstaw, aby czynić Sądowi I instancji skuteczny zarzut co do tego, iż zeznania wskazanego świadka uczynił podstawą ustaleń.

W zakresie analizy prawnej Sąd Apelacyjny w pierwszej kolejności stwierdził, że nie doszło do naruszenia wyartykułowanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

Co do zasady trzeba się zgodzić ze skarżącym, że decyzja o wykorzystaniu środków z funduszu remontowego na cel niepokrywający się z przeznaczeniem tych środków jest sprzeczna z prawem. Nie mniej jednak wskazać należy, iż wydatki na remonty i bieżącą konserwację stanowią jedną z kategorii kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a określony w art. 14 ustawy o własności lokali katalog tych kosztów nie jest zamknięty. Nie można też tracić z pola widzenia, że niejednokrotnie dany wydatek nie ma charakteru jednolitego i może służyć na przykład zarówno celom remontowym jak i inwestycyjnym, zapewniać zachowanie bieżącej substancji jak i usprawniać funkcjonowania nieruchomości wspólnej. Każdorazowo zatem niezbędna jest indywidualna ocena, czy - mając na względzie zakres i cel regulacji zawartej w art. 14 ustawy o własności lokali – ustalony uchwałą sposób zagospodarowania środków z funduszu remontowego, mieści się w granicach prawa.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji w sposób prawidłowy rozważył znaczenie okoliczności, na podstawie których doszło do podjęcia uchwały nr (...) przedmiocie wyrażenia zgody na wykorzystanie środków z funduszu remontowego na zagospodarowanie terenu wspólnego w postaci podwórka. Zostało wykazane, że teren ten uległ degradacji, a nadto zachodziła potrzeba jego odpowiedniego zabezpieczenia w celu wyeliminowanie skutków nieprawidłowego parkowania pojazdów. Nie można podzielić zarzutu skarżącego, że uchwała sprzyja wyłącznie interesom osób posiadających samochody. Obowiązek dbałości o nieruchomość wspólną obciąża bowiem każdego

członka wspólnoty mieszkaniowej, według zasad określonych w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, a zatem niezależnie od tego, w jakim zakresie każdy z nich z danej części wspólnej korzysta.

Również wykorzystanie środków z funduszu remontowego na koszt usunięcia bluszczu ze ściany na stelaż, przewidziane uchwałą nr (...), nie pozostaje w sprzeczności z regulacją z art. 14 ustawy o własności lokali. Utrzymanie w prawidłowym położeniu rośliny, stanowiącej część składową nieruchomości wspólnej, mieści się w szeroko rozumianym pojęciu konserwacji. Nie jest bez znaczenia, że prace objęte tą uchwałą mają na celu zapobieżenie szkodom, jakie mogą wystąpić w wyniku oddziaływania rośliny na inny budynek. Do kosztów nieruchomością wspólną należy bowiem zaliczyć koszty pozostające w bezpośrednim związku z nieruchomością, które by z pewnością nie powstały, gdyby nieruchomość nie istniała. Dla oceny niniejszej uchwały bez znaczenia pozostaje okoliczność, że – jak dowodzi powód za pomocą zdjęć- uchwała nie została do tej pory wykonana. Z uwagi na zaskarżenie uchwały do sądu sytuacja ta jest w pełni zrozumiała, ponadto przedmiotem kontroli w niniejszym postępowaniu jest treść uchwały oraz tryb jej podjęcia, a nie to, czy i jak została wykonana. Ta kwestia może zostać uwzględniona przy ocenie pracy zarządu bądź zarządcy.

Oczywiście chybiony jest zarzut naruszenia art. 17 ustawy o własności lokali. Gdyby doszło do szkody, za którą odpowiedzialna byłaby wspólnota, to oczywiście przepis ten znalazłby zastosowanie. W realiach rozpatrywanego przypadku podjęta uchwała ma między innymi na celu zapobieżenie temu, aby do szkody nie doszło, co jest działaniem racjonalnym, gdyż oczywistym jest, że koszt usunięcia szkody będzie niewspółmiernie wyższy od kosztów przesunięcia bluszczu.

Sąd Apelacyjny dokonując weryfikacji zaskarżonego wyroku w zakresie wykraczającym poza zarzuty wyartykułowane w apelacji uznał, że brak jest jakichkolwiek podstaw do jego wzruszenia, choćby w części.

Trafne jest stanowisko Sądu Okręgowego, iż nie doszło do uchybień przy zwołaniu zebrania członków pozwanej Wspólnoty oraz przeprowadzeniu zebrania, które mogłyby mieć wpływ na treść zaskarżonych uchwał. Trzeba w tym miejscu podkreślić, iż zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem w judykaturze, zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy stwierdzona wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. W sprawie nie zostało jednak ujawnione, aby uchybienia takie miały w ogóle miejsce. Powód, czemu nie zaprzecza, został poinformowany o zebraniu członków Wspólnoty na dzień 29 stycznia 2011r. Z zawiadomieniem doręczono mu porządek obrad z wyszczególnieniem, w jakich sprawach będą podejmowane uchwały, a także sprawozdanie finansowe za rok 2010, rozliczenie roczne, kartotekę właściciela – stan rozrachunków i projekt planu gospodarczego. Powód był zatem świadomy kiedy i w jakich sprawach Wspólnota będzie obradować i podejmować decyzje. Nie zasługuje na uznanie jego argument, iż określenie w porządku obrad przedmiotu jednej z uchwał jako „zatwierdzenie wysokości miesięcznych zaliczek” wskazywało na to, że zaliczki miały zostać podtrzymane co do wysokości. Zatwierdzenie można odnosić zarówno do dotychczasowych jak i nowych stawek zaliczek. Skoro kwestia wysokości zaliczek została poddana pod obrady zebrania, to powód mógł się spodziewać, iż zostaną zaproponowane nowe stawki. Gdyby wysokość zaliczek miała zostać nie zmieniona nie byłoby potrzeby podejmowania żadnej uchwały w tym przedmiocie. Świadoma rezygnacja powoda z uczestnictwa w zebraniu Wspólnoty pozbawiła go możliwości wpływu na decyzje, mające być przedmiotem obrad. Wobec pozostałych właścicieli lokali nie mógł zaprezentować swojego stanowiska w kwestiach poddanych pod obrady ani przedstawić własnych argumentów i ewentualnie przekonać innych do podnoszonych racji.

Nie może zasługiwać na uznanie także zarzut, w którym powód podnosi brak doręczenia mu dokumentów księgowych. Przede wszystkim wspólnota w świetle przepisów ustawy nie ma takiego obowiązku, a zgodnie z art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali członkowie wspólnoty mogą domagać się udostępnienia im takich dokumentów. Nie zostało przez powoda wykazane, że on albo inni właściciele lokali zwracali się do zarządu bądź zarządcy o udostępnienie określonych dokumentów, a realizacji tego prawa im odmówiono. Powód na taką okoliczność nie naprowadził żadnych dowodów ograniczając się w tym zakresie do ogólnikowych zarzutów. E. P. zeznała, że powód oraz jego pełnomocnik dzwonili w sprawie wglądu w dokumentację Wspólnoty, jednakże ostatecznie nie zaproponowali terminu spotkania i nie podjęli żadnych czynności, aby się z tą dokumentacją zapoznać. Natomiast domaganie się, aby każdemu właścicielowi lokalu

doręczane były kopie wszelkich dokumentów finansowych jest ekonomicznie nieuzasadnione, wiązałyby się bowiem z kosztami i wymagałyby dodatkowego nakładu czasu na przygotowanie odpowiedniej ilości kopii, podczas gdy prawa właścicieli lokali w sposób dostateczny są chronione regulacją z art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali. Skoro członkowie Wspólnoty nie przewidzieli wprowadzenia odmiennego trybu udostępniania dokumentów finansowych od wskazanego w ustawie, to powód nie ma podstaw, aby żądać wykonania czynności wykraczających poza regulację z art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali.

W odniesieniu do treści zaskarżonych uchwał wymaga podkreślenia, że podstawą do uchylenia uchwały wspólnoty nie może być samo subiektywne przekonanie jej członka, iż jest ona nieprawidłowa. Musi zajść jedna z przesłanek wskazanych w art. 25 ust. 1 ustawy tj.: naruszenie ustawy, naruszenie umowy właścicieli, naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, naruszenie interesu właściciela. Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości podziela argumentację Sądu I instancji, że żaden z powyższych warunków nie został spełniony. Uzupełniająco wskazać należy, że w myśl art. 30 ust. 2 ustawy o własności lokali zebranie właścicieli ocenia sprawozdanie finansowe i podejmuje decyzję w formie uchwały w zakresie jego zatwierdzenia. W razie zaskarżenia takiej uchwały kontrola sądowa ogranicza się do ustalenia, czy uchwała została podjęta z zachowaniem wymogów formalnych wynikających z ustawy, natomiast przedmiot uchwały pozostaje poza oceną sądu, gdyż obowiązek jej podjęcia w tym przedmiocie wynika z samej ustawy. Skoro liczona według udziałów większość właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty zaakceptowała przedstawione im sprawozdanie, a zatem Wspólnota wyraziła swoje stanowisko w sposób przewidziany ustawą, to brak jest podstaw prawnych, aby je kwestionować. Niezależnie od tego powód nie wykazał, aby sprawozdanie nie odzwierciedlało rzeczywistego stanu rzeczy. Z przeprowadzonej opinii biegłej z zakresu księgowości wynika, że księgowość pozwanej prowadzona jest prawidłowo. Biegła stwierdziła wprawdzie, że częściowo koszty zarządu nieruchomością wspólną pokrywane były ze środków z funduszu remontowego, jednakże nie jest to okoliczność, która może uzasadniać uchylenie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego. Trzeba w tym miejscu zaznaczyć, że ujawniona sytuacja była konsekwencją tego, iż rzeczywiste koszty zarządu przekraczały wysokość zaliczek pobranych na ich pokrycie. Jakkolwiek działanie polegające na wykorzystaniu środków niezgodnie z przeznaczeniem było nieprawidłowe, nie sposób uznać, że zaistniała sytuacja naruszała interesy któregoś z właścicieli lokali. Gdyby koszty zarządu nie były pokrywane ze środków z funduszu remontowego, Wspólnota musiałaby znaleźć inne źródło finansowania, np. zaciągnąć w tym celu kredyt, co faktycznie zwiększyłoby koszty zarządu.

Analogicznie jak uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego należy ocenić uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium dla zarządu i zarządcy udzielone uchwałami nr (...) i (...). Tego rodzaju uchwała nie wywołuje skutków cywilnoprawnych. Ma ona wyłącznie charakter oświadczenia wiedzy opartego na uznaniu, a nie oświadczenia woli. Następstwem odmowy udzielenia absolutorium może, lecz nie musi być wywołanie dalszych następstw polegających np. na odwołaniu członków zarządu lub wypowiedzenia umowy zarządcy. Uchwała nie podlega ocenie na gruncie art. 58 § 2 k.c. (por. wyrok SN z dnia 26 marca 2002r. III CKN 989/00, opubl. LEX nr 54491). Ponadto, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, udzielenie absolutorium nie pozbawia powoda możliwości skorzystania z przewidzianych środków prawnych pozwalających na zmianę członków zarządu lub zarządcy. Tym samym nie sposób uznać, iż interes powoda został naruszony poprzez podjęcie powyższych uchwał.

W zakresie dotyczącym wysokości stawek zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, Sąd Apelacyjny miał na uwadze, iż zebranego materiału wynika, że częściowo koszty zarządu pokrywane były ze środków zgromadzonych w ramach funduszu remontowego. Jak wynika z opinii biegłej z zakresu rachunkowości faktyczne koszty zarządu przekraczały wysokość pobieranych zaliczek. Powód wprawdzie podnosił zarzuty wobec tej opinii jednakże były one ogólnikowe i nie znajdowały potwierdzenia w materiale sprawy. Należy podkreślić, iż opinia biegłego, jak każdy inny dowód, podlega swobodnej ocenie sądu zgodnie z regułami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd rozważa jej wiarygodność i moc dowodową na podstawie własnego przekonania, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, przy wszechstronnym uwzględnieniu pozostałego materiału dowodowego. Istotne znaczenia przy ocenie ma stanowczość opinii, jej kompleksowość, spójność wniosków, doświadczenie biegłego. Sąd jako nieposiadający wiadomości specjalnych nie jest władny podważać wniosków biegłego, jeśli lektura opinii nie wykazuje, że sposób przeprowadzenia opinii i wnioskowania zawiera braki, wady logiczne bądź inne nieprawidłowości wychwytywane

przez osobę niebędącą specjalistą w danej dziedzinie. Sporządzona w sprawie opinia nie zawiera tego rodzaju defektów. Reasumując Sąd Apelacyjny stwierdził, że niemożność pokrycia kosztów zarządu z dotychczasowych zaliczeń potwierdza prawidłowość podjęcia uchwały o zmianie tych stawek na wyższe.

W odniesieniu zaś do zaliczek na fundusz remontowy Sąd Apelacyjny miał przede wszystkim na uwadze, że kwota środków, która znajduje się na rachunku prowadzonym dla tego funduszu wynosi ok. 10.000 zł. Nie jest to kwota, która pozwala na pokrycie kosztów remontu, jakie mogą w niedalekiej przyszłości okazać się potrzebne. Choćby z uwagi na wielkość budynku, który obejmuje 17 lokali, uznać należy, że posiadane środki są niewystarczające dla zabezpieczenia interesów Wspólnoty w omawianym zakresie. Dlatego podwyższenie stawki na fundusz remontowy jest uzasadnione regułami prawidłowego zarządu, a przy tym zakres zmiany nie jest na tyle istotny, aby można było go uznać za godzący w interesy majątkowe powoda. Odmienną kwestią jest sposób przeznaczenia środków z tego funduszu, a także to, czy Wspólnocie uda się uzbierać większą kwotę np. na remont dachu, jednakże te czynniki nie podważają zasadności zabezpieczenia Wspólnoty na wypadek większych, nieprzewidzianych wydatków.

Na zakończenie rozważań Sąd Apelacyjny wskazuje, iż kontroli podlega jedynie uchwała, co oznacza, że sąd bada tryb jej podjęcia, czy nie obejmuje kwestii nie podlegających ustalaniu w drodze uchwał, czy z uwagi na treść nie narusza bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, umowy, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością lub interesów właścicieli. Ingerencja sądu nie może natomiast naruszać zasad samorządności, wkraczać w uprawnienia wspólnoty jako podmiotu, który autonomicznie decyduje o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej oraz prawach członków wspólnoty jako współwłaścicieli nieruchomości. Niezadowolenie powoda z treści podjętych uchwał przy braku obiektywnych podstaw do uchylenia uchwał, określonych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, nie może stanowić samoistnej podstawy do uwzględnienia zgłoszonych żądań.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację w całości oddalił oraz na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. obciążył powoda kosztami postępowania apelacyjnego strony przeciwnej w postaci wynagrodzenia radcy prawnego w stawce minimalnej ustalonej zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) (Dz. U. 2013 poz. 490).

SSA E. Buczkowska-Żuk SSA W. Kaźmierska SSA I. Wiszniewska