

Sygn. akt I ACa 778/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SA Dariusz Rystał (spr.) SA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. B.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 16 lipca 2013 r., sygn. akt I C 463/12

I. oddala apelację,

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

Dariusz Rystał Wiesława Kaźmierska Agnieszka Sołtyka

Sygn. akt: I A Ca 778/13

UZASADNIENIE

Powódka M. B. pozwem z 8 maja 2012 r. wystąpiła o uchylenie § 1 pkt 2 dotyczącego rozliczenia zakupu i montażu ciepłomierzy uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w M. w sprawie zakupu ciepłomierzy i sposobu jego finansowania. Zdaniem powódki właściciele wyrazili tylko swoje zainteresowanie tą inwestycją. Zaprotokołowano jednak, że przeprowadzono głosowanie nad zakupem ciepłomierzy i wszyscy byli „za”- z czym powódka się nie zgadza.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w M. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z dnia 20 czerwca 2012 r. powódka wskazała, że zaskarżona uchwała narusza jej interesy, jako właściciela, gdyż m.in. zakup ciepłomierzy został dokonany ze stratą dla wspólnoty - nie wynegocjowano najkorzystniejszej ceny oraz nie skorzystano z możliwości zmniejszenia stawki podatku VAT.

Wyrokiem z 16 lipca 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki M. B. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w M. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych. Powódka M. B. jest właścicielem lokalu w M. przy ul. (...) i członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowa ul. (...) w M..

Ze statutu pozwanej wspólnoty uchwalonego uchwałą Wspólnoty nr (...) z dnia 20 marca 2010 r. wynika m.in. że Wspólnota Mieszkaniowa tworzy wyodrębniony fundusz remontowy, powstający z wpłat wnoszonych przez właścicieli, a jego wysokość jest uchwalana uchwałą, niezależnie od zaliczki na poczet kosztów zarządzania nieruchomością wspólną. Środki gromadzone na funduszu remontowym wykorzystywane są na remonty nieruchomości wspólnej lub na inwestycje zmierzające do modernizacji instalacji i urządzeń służących do dostarczania i pomiarów mediów do budynku Wspólnoty, chyba, że późniejsza uchwała Właścicieli zmieni ich przeznaczenie (§ 30 pkt1-3 statutu).

Statut pozwanej stanowi także, że właściciele podejmują uchwały we wszystkich sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu (§ 20 statutu). Uchwały we wszystkich sprawach podejmują właściciele lokali większością głosów właścicieli liczonych według wielkości udziałów, chyba, że w specjalnej uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonym głosowaniu nad określoną uchwałą na każdego właściciela przypada 1 głos (§ 22 statutu). W myśl § 23 ust. 1, 2 i 3 statutu, uchwały podejmuje się na zebraniu właścicieli lokali. Uchwałę właścicieli można podjąć w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, wówczas, jeśli np. uchwała, którą poddano głosowaniu na zebraniu, nie uzyskała wymaganej większości głosów. W głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów uczestniczą wyłącznie właściciele, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu nad daną uchwałą na zebraniu.

W lokalach mieszkalnych przy ul. (...), wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty część osób mieszka na stałe, zaś część lokali jest tylko zamieszkiwana lub wynajmowana na sezon letni. Kwestia zainstalowania ciepłomierzy była poruszana we Wspólnocie już od kilku lat, nawet jeszcze przed zawiązaniem Wspólnoty, gdy lokale wchodziły w skład spółdzielni, gdyż mimo, że tylko część osób zamieszkiwała w lokalach na stałe, ciepło rozliczane było wg stawki liczonej od m⁽²⁾ dla wszystkich właścicieli lokali. Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w związku z tym, zostało zrobione wstępne rozeznanie odnośnie tego, jakie ciepłomierze są oferowane na rynku i w jakiej cenie. Zostały rozesłane zapytania dotyczące ciepłomierza z przepływomierzem ultradźwiękowym. Najkorzystniejszą ofertę zakupu przedstawiła firma (...) z G., oferująca do sprzedaży ciepłomierze ultradźwiękowe (...) w cenie 610 zł, zawierającej 22 % podatek VAT. Była to oferta najkorzystniejsza zarówno pod względem technicznym jak i cenowym, żadna lokalna firma nie proponowała sprzedaży i montażu ciepłomierzy za niższą kwotę. Nie było także możliwości zakupu ciepłomierzy z niższą stawką VAT. Oferowane przez firmę (...) ceny ciepłomierzy zależą od cen zakupu urządzenia od producenta, a także od polityki handlowej firmy- tj. mogą zarówno tanieć, jak i drożeć.

W dniu 20 marca 2010 r. odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M.. Na zebraniu obecnych było 59,75 % właścicieli wraz z pełnomocnictwami i zebranie władne było do podejmowania uchwał. Powódka M. B. była obecna na tym zebraniu. W trakcie zebrania diskutowane i głosowane były różne kwestie. W porządku obrad zebrania znalazła się też kwestia rozliczania ciepła oraz zakupu i montażu ciepłomierzy. W toku dyskusji stwierdzono, że najkorzystniejsze będzie zakupienie hurtem ciepłomierzy dla wszystkich lokali za środki pochodzące z funduszu remontowego, które następnie właściciele mieliby spłacać w ratach, kwota ta miała być doliczana do bieżącej opłaty za mieszkanie. J. K. przedstawił wybraną w wyniku rozeznania konkretną ofertę firmy (...)

z G., oferująca do sprzedaży ciepłomierze ultradźwiękowe (...) w cenie 610 zł, zawierającej 22 % podatek VAT + koszty montażu, która była najkorzystniejsza. Obecny na zebraniu zostały rozdane prospekty dotyczące ciepłomierza firmy (...). Uczestnicy zebrania zadawali pytania odnośnie ciepłomierza i wszelkie dotyczące go kwestie zostały wyjaśnione. Uczestnicy pytali m.in. o ciepłomierze innych firm, wyjaśniono, że inne nie spełniały warunków stawianych przez Wspólnotę. Cena ciepłomierzy nie była kwestionowana (cena ciepłomierza z innej oferty to 1.100 zł). Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że postanowiono, że właściciele spłacaliby zaciągniętą z funduszu remontowego pożyczkę po ok. 47 zł miesięcznie, przez okres 18- miesięcy, kwota będzie doliczana do bieżącej opłaty za mieszkanie.

Następnie przeprowadzono głosowanie poprzez podniesienie ręki nad zakupem ciepłomierzy, wszyscy obecni na zebraniu członkowie wspólnoty byli „za”. W ten sposób została podjęta decyzja o zakupie i montażu ciepłomierzy w lokalach wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty, obecni na zebraniu byli z tej decyzji zadowoleni. Powódka też głosowała na „tak”.

W związku z odjętą uchwałą w kwietniu 2010 r. zostało zakupionych łącznie 133 ciepłomierze ultradźwiękowych (...) +Gyr za łączną kwotę 81.130 zł brutto. Naliczona stawka VAT za zakup wodomierzy opiewała na 22%. Również w kwietniu 2010 r. ciepłomierze te zostały zainstalowane na klatkach schodowych, koszt instalacji wyniósł 11.100,18 zł brutto. Powódka była niezadowolona z zakupu ciepłomierzy. Członkowie pozwanej Wspólnoty otrzymali rozliczenie, w którym uwzględniono konieczność spłaty kosztów montażu ciepłomierzy. Za II połowę roku 2010 r. członkowie Wspólnoty zapłacili już za ciepło rozliczone według wskazań ciepłomierzy.

Członkowie Wspólnoty spłacali należność za ciepłomierze, należność tę spłacała także powódka. Tylko jeden z członków Wspólnoty J. D. nie regulował należności za ciepłomierze, w związku z czym pozwana Wspólnota wystąpiła przeciwko niemu z powództwem o zapłatę do Sądu. Sąd Rejonowy w Świnoujściu zakwestionował fakt pobierania należności za ciepłomierze z uwagi na brak w tym zakresie stosownej uchwały.

Powódka i J. D. kwestionowali zakup ciepłomierzy, twierdząc, że decyzje o tym powinni podjąć wszyscy członkowie pozwanej Wspólnoty, nie zaś sam zarząd.

Pismem z dnia 16 sierpnia 2011 r. powódka M. B. zwróciła się do pozwanej Wspólnoty i wskazała, że nie przedstawiono członkom Wspólnoty zebranych ofert na zakup ciepłomierzy, a to Zarząd i Zarządca zdecydowali o ich. W związku z tym, powódka wniosła o podjęcie uchwały zezwalającej na wybór danego rodzaju ciepłomierza i montaż, podjęcie uchwały upoważniającej Zarząd do podpisania umowy z dostawcą na zakup ciepłomierzy danego rodzaju i montaż, o okazanie jej ofert zawierających nazwę i adresy firm oferujących ciepłomierze wraz z charakterystyką ciepłomierzy i ich montażu, które powinny być przedstawione właścicielom na zebraniu w celu wybrania właściwej oferty, oraz podjęcie uchwały, z której będzie wynikało, z jakich środków sfinansowano zakup ciepłomierzy.

Powódka wskazała, że do czasu przedłożenia stosownych uchwał, dotychczasowe działania (wybór ciepłomierzy, zakup, montaż) oraz rozdysponowanie kwoty 584,28 zł uważać będzie za niezgodne z prawem.

Pismem z dnia 15 lutego 2012 r. Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowa ul. (...) w M. zwołał Zebranie Ogółu Właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w M.. W porządku zebrania przewidziano m.in. przedstawienie rozliczenia ciepłomierzy oraz głosowanie nad uchwałą w tej sprawie.

W dniu 3 marca 2012 r. odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M.. Powódka była na tym zebraniu obecna. Na zebraniu tym m.in. przedstawiono rozliczenie ciepłomierzy i omówiono rozliczenie centralnego ogrzewania za 2011 r. Następnie wyjaśniono, że konieczne jest podjęcie uchwały dotyczącej ciepłomierzy ze względu na wskazania Sądu Rejonowego w Świnoujściu. Została odczytana treść uchwały nr (...) w sprawie zakupu ciepłomierzy oraz sposobu jego finansowania. Zostało także podane uzasadnienie uchwały. Za uchwałą nr (...) zagłosowało 46,23 % udziałów, przeciw-8,43 %, wstrzymało się od głosu o % udziałów. Powódka głosowała przeciwko uchwale nr (...). Wobec braku wymaganej do podjęcia tej uchwały większości głosów, zdecydowano, że głosy zostaną uzupełnione w drodze indywidualnego zbierania głosów od członków Wspólnoty nieobecnych na zebraniu. Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że ostatecznie w toku głosowania na zebraniu w dniu 3 marca 2012 r. oraz w

drodze indywidualnego zbierania głosów, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w M. podjęła uchwałę nr (...) z 3 marca 2012 r. w sprawie zakupu ciepłomierzy oraz sposobu jego sfinansowania. W uchwale postanowiono potwierdzić decyzję Wspólnoty podjętą na zebraniu rocznym Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 20 marca 2010 r. dotyczącą zakupu ciepłomierzy firmy (...) oraz sposobu jego sfinansowania. Decyzja ta została zaprotokołowana wówczas w protokole ww. zebrania. Wspólnota tą uchwałą uchwaliła zakup i montaż wyżej opisanych ciepłomierzy (pkt 1 uchwały). Wspólnota zatwierdziła też przedstawione przez Zarządcę końcowe rozliczenie sfinansowania zakupu i montażu tych urządzeń (pkt 2 uchwały). W uchwale postanowiono, że właściciele lokali, którzy zalegają ze spłatami swojej części pożyczki zaciągniętej na zakup ciepłomierzy z Funduszu Remontowego zostaną uchwałą zobowiązani do zapłacenia tej zaległości w terminie 1 miesiąca od daty uchwalenia uchwały.

W drodze indywidualnego zbierania głosów za uchwałą zagłosowało 10,92 % udziałów, przeciw-8,43 %, wstrzymało się od głosu o % udziałów. Łącznie za uchwałą zagłosowało 57,15 % udziałów, przeciw-8,43 %, wstrzymało się od głosu o % udziałów. Uchwała została podjęta i weszła w życie z dniem 31 marca 2012 r. Powódka otrzymała zawiadomienie o podjęciu uchwały.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo, oparte na art. 25 ust 1 i 1a ustawy o własności lokali, okazało się niezasadne. W przedmiotowej sprawie powódka M. B. w zakreślonym przepisami u.w.l. terminie wytoczyła powództwo o uchylenie uchwały. Powódce jako członkowi pozwanej Wspólnoty przysługiwało uprawnienie do wystąpienia z takim powództwem.

W niniejszej sprawie powódka zarzucała skarżonej przez siebie uchwale, że jest ona dla niej niekorzystna, narusza także interesy właścicieli, albowiem w 2010 r. Zarząd i Zarządca pozwanej Wspólnoty samowolnie podjęli decyzję o zakupie ciepłomierzy od firmy (...) a następnie ich montażu, przez co członkowie pozwanej Wspólnoty stracili możliwość podejmowania działań przekraczających zwykły zarząd.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji twierdzenia powódki nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, że niniejsze postępowanie dotyczyło uchwały nr (...), nie zaś innych okoliczności, na których głównie w tym postępowaniu skupiała się powódka. Sąd, rozpoznając niniejszą sprawę skupił się na ustaleniu czy uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali czy też narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie sposób się zgodzić z twierdzeniami powódki, że uchwała nr (...) została podjęta wadliwie. Na Zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 3 marca 2012 r., na którym głosowana była uchwała, stawili się właściciele, którzy wybrali odpowiednie organy prowadzące zebranie i zatwierdzili porządek obrad. W trakcie zebrania podczas omawiania pkt 7 i 8 wskazanych w porządku obrad, jak wynika z protokołu przewodniczący zebrania odczytał treść uchwały nr (...) i podał uzasadnienie jej uchwalenia, następnie przeprowadzono głosowanie, po czym komisja skrutacyjna przedstawiła jego wyniki. Ze względu na nieuzyskanie wymaganej większości postanowiono o przeprowadzeniu głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów od osób, które nie przybyły na zebranie, co jest trybem w pełni dopuszczalnym. Przebieg Zebrania z dnia 3 marca 2012 r. oddaje wystarczająco sporządzony z niego w formie pisemnej, będący dowodem w sprawie protokół, stąd Sąd Okręgowy oddalił wnioszek o dopuszczenie dowodu z zapisu obrad w postaci elektronicznej. Jego zdaniem dowód taki nie wniósłby bowiem żadnych nowych istotnych okoliczności. Skarżona uchwała nr (...) pozwanej wspólnoty głosowana była udziałami, co jest dopuszczalnym sposobem głosowania, gdyż zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Skarżona uchwała została podjęta wymaganą większością głosów - uzyskała 57,15 % udziałów „za”. Sama powódka przyznała, że została o treści uchwały prawidłowo zawiadomiona. Sąd Okręgowy zatem nie stwierdził żadnych uchybień formalnych w podjęciu uchwały, które skutkowałyby koniecznością jej uchylenia.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji nie sposób także uznać, że skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właścicieli. Sąd zwrócił uwagę na to, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci uznanych za wiarygodne zeznań świadków T. W., L. G., I. G. jak i przesłuchania A. B. wskazuje, że w pozwanej Wspólnocie już od dłuższego czasu dyskutowano konieczność zakupu i zamontowania ciepłomierzy, tak, aby pobór ciepła był rozliczany sprawiedliwie - od jego zużycia, nie zaś od 1 m⁽²⁾, gdyż w niektórych lokalach wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty właściciele zamieszkiwali tylko w okresie letnim, a płacić musieli cały czas. Członkowie Wspólnoty co do zasady zgadzali się na montaż ciepłomierzy. Członek Wspólnoty L. G. dokonał rozeznania na rynku co do oferowanych do sprzedaży ciepłomierzy i ustalił, że najkorzystniejszą ofertę ma firma (...) z G., cena ciepłomierza wynosiła 610 zł + montaż, spełniał on wymagane parametry techniczne. Oferta ta jako najkorzystniejsza została przedstawiona na zebraniu w dniu 20 marca 2010 r. i wszyscy na nim obecni, wbrew twierdzeniom powódki, głosując poprzez podniesienie rąk, zgodzili się na zakup i montaż ciepłomierzy. Powyższe dobitnie wynika z zapisu protokołu Zebrania członków pozwanej Wspólnoty z dnia 20 marca 2010 r. Wskazano tam, że „przeprowadzono głosowania poprzez podniesienie ręki nad zakupem ciepłomierzy, wszyscy obecni na zebraniu członkowie wspólnoty byli „za”. Wcześniej ustalono, że cena tego konkretnego ciepłomierza jest najkorzystniejsza, inne oferty wskazywały na cenę 1.100 zł. Obecni na Zebraniu mieli możliwość zapoznania się z prospektami ciepłomierza, mogli zadawać pytania, wszelkie wątpliwości dotyczące ciepłomierzy zostały wyjaśnione. Ponadto obecnie na Zebraniu ustalili, że środki na zakup ciepłomierzy zostaną pozyskane z funduszu remontowego, a następnie właściciele w ratach będą je spłacali i kwota ta zostanie zwrócona do funduszu remontowego. W ocenie Sądu taki sposób sfinansowania inwestycji zakupu i montażu ciepłomierz jest zgodny z zapisami statutu pozwanej Wspólnoty, gdzie to wskazano, że środki gromadzone na funduszu remontowym wykorzystywane są na remonty nieruchomości wspólnej lub na inwestycje zmierzające do modernizacji instalacji i urządzeń służących do dostarczania i pomiarów mediów do budynku Wspólnoty, chyba, że późniejsza uchwała Właścicieli zmieni ich przeznaczenie (§ 30 pkt1-3 statutu). Powódka zatem nie może skutecznie kwestionować rozliczenie sfinansowania zakupu i montażu tych urządzeń. Środki z funduszu remontowego zostały wykorzystane zgodnie ze statutem, a członkowie pozwanej Wspólnoty, w tym i powódka, spłacali zakup i montaż ciepłomierzy w miesięcznych ratach.

Ciepłomierze dla pozwanej Wspólnoty zostały zakupione i zamontowane w 2010 r., od II połowy tego roku ciepło dla członków Wspólnoty było już rozliczane w zależności od jego rzeczywistego poboru, w gigadzulach. Wobec faktu, że powódka i inny członek Wspólnoty J. D. kwestionowali zakup ciepłomierzy, J. D. nie chciał za niego uiścić opłaty, nadto Sąd Rejonowy w Świnoujściu wskazał na konieczność podjęcia uchwały odnośnie zakupu i montażu ciepłomierzy, pozwana Wspólnota zdecydowała o konieczności podjęcia w tym zakresie uchwały i taka uchwała została skutecznie podjęta 3 marca 2012 r., jest to właśnie skarżona uchwała nr (...). Uchwała ta potwierdziła decyzję Wspólnoty podjętą na zebraniu rocznym Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 20 marca 2010 r. dotyczącą zakupu ciepłomierzy firmy (...) oraz sposobu jego sfinansowania i zatwierdziła przedstawione przez Zarządcę końcowego rozliczenie sfinansowania zakupu i montażu tych urządzeń (pkt 2 uchwały).

Zdaniem Sądu Okręgowego, brak jest też podstaw do uznania, że skarżona uchwała zagraża interesom Wspólnoty. Montaż ciepłomierzy jest zgodny z intencjami członków Wspólnoty, od dawna planowany. Ciepłomierze mierzą rzeczywisty pobór ciepła w gigadzulach, co jest powszechnie stosowanym, sprawiedliwym rozwiązaniem. Wspólnota decyzją z dnia 20 marca 2010 r. zgodziła się na zakup i montaż ciepłomierzy, wszyscy, w tym również powódka, zagłosowali „za”. Dodatkowo, głosując większością głosów za uchwałą nr (...) członkowie Wspólnoty potwierdzili swoją zgodę na zakup i montaż ciepłomierzy i sposób finansowania i rozliczenia tej inwestycji, który jest zgodny z przepisami u.w.l. i zapisami statutu pozwanej Wspólnoty i powódka nie może go kwestionować. W chwili obecnej wszelkie zmiany w zakresie rozliczenia ciepła byłyby absurdalne- zostały już zakupione i zamontowane odpowiednie ciepłomierze, właśnie ich demontaż zagrażałby interesom pozwanej Wspólnoty. Sąd wskazuje, że w niniejszej sprawie powódka kwestionowała fakt prawidłowego podjęcia decyzji i dokonania czynności zakupu ciepłomierzy w 2010 r., jednak sama niejako akceptując taką decyzję Zarządu przez dość długi czas płaciła wymaganą od niej kwotę za wymianę ciepłomierza, nie kwestionując tego, co można uznać za aprobatę, a wręcz zatwierdzenie tego stanu i zgodę na podjętą

decyzję. Powódka nie podaje żadnych przekonujących twierdzeń co do nieprawidłowości w finansowaniu i rozliczaniu inwestycji zakupu i montażu ciepłomierzy, stąd Sąd nie mógł się do tych okoliczności odnieść.

Sąd Okręgowy wskazał także, że z protokołu zebrania wspólnoty z 20 marca 2010 r. wynika jasno, że na temat całego systemu cieplnego, w szczególności na temat konieczności zamontowania liczników ciepła i sposobów jego finansowania dyskutowano i omówiono tę kwestie, po czym przeprowadzono głosowanie i „za” opowiedzieli się wszyscy. W protokole tym zapisano również, jaki jest przewidywany koszt takiego ciepłomierza oraz ile będzie wynosiła miesięczne dopłata do czynszu w związku z tym, by pokryć ten wydatek poniesiony czasowo ze środków funduszu remontowego. Przedstawiając takie dokładne dane nie sposób twierdzić, że nie pochodzą one z konkretnej oferty firmy (...). Sąd uznał, że załączone do sprawy pisma od firmy (...) potwierdzają, że złożona została taka oferta, bo wskazują cenę i specyfikacje przedstawioną przez Zarząd i zapisaną w protokole. Pismo wyjaśniające złożone przez ww. firmę nie daje podstaw do wnioskowania jak czyni to strona powodowa, że Zarząd Wspólnoty sprzeniewierzył pieniądze właścicieli, ale potwierdza, co jest powszechnie wiadome, że ceny się zmieniają i w żaden sposób nie można twierdzić, że działano na szkodę właścicieli. Wybierając w 2010 r. takie ciepłomierze za wskazane kwoty, dokonano najlepszego wyboru najkorzystniejszej oferty i nie można wskazywać poprzez pozyskanie oferty tej firmy z 2011 roku, że mogła być ona korzystniejsza nie zważając na to iż ceny i okoliczności negocjacji i podjęcia umowy się zmieniają z roku na rok. Zdaniem Sądu Okręgowego niemożliwe także było wynegocjowanie innej stawki VAT, co sugerowała powódka, a to z tej przyczyny, że stawka ta byłaby niższa, gdyby firma sprzedająca jednocześnie montowała ciepłomierze. W sposób logiczny i racjonalny wyjaśnił to prezes Wspólnoty, że z uwagi na wielomiesięczne nieobecności poszczególnych właścicieli lokali nie można było zlecić montażu sprzedającemu, bo firma była z innego rejonu kraju, a tutaj potrzebny był mobilny montażysta, który nawet dla kilku lokali, do których uzyskiwano dostęp mógł dojechać i założyć ciepłomierze.

Sąd też brak podstaw do uznania zasadności twierdzeń powódki, o narażeniu Wspólnoty na straty. Nawet gdyby, w ocenie Sądu pierwszej instancji, teoretycznie przyjąć, że istniały oferty tańszych ciepłomierzy to skoro właściciele lokali zaaprobowali konkretny koszt tego zakupionego, nie sposób obecnie powiedzieć, że uważali iż kwota jaką zdecydowali się wydać na ciepłomierze naraża na szwank ich interesy. Natomiast posądzenia powódki, że Zarząd Wspólnoty rozdysponował pieniądze bez nadzoru w sposób dowolny jest gołosłowne, nie ma oparcia w żadnym dokumencie. Przeciwnie, z zgromadzonych dowodów wynika okoliczność, że wszystkie kwestie cen były przedmiotem zainteresowania właścicieli lokali, że długo i wyczerpująco o to pytali, że interesowali się sposobem wydawania pieniędzy, a zatem nie dopuściliby do sytuacji, gdy bez ich wiedzy nakazywano by dokonywać wpłat za coś czego nie aprobowali. W tym kontekście twierdzenie, że Zarząd Wspólnoty wydaje jej pieniądze bez pokrycia w fakturach i rachunkach jest co najmniej nieuprawniony jeśli nie nadużywający dobrego imienia Zarządu.

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

Od powyższego wyroku co do całości apelację złożyła powódka. W petitum apelacji wskazała na następujące uchybienia:

I. nie uwzględnienie przez Sąd I Instancji, podstawowego dokumentu, na podstawie którego oblicza się oddane za uchwałą głosy (k. 148), to jest kart do głosowania nad uchwałą nr (...) z głosami oddanymi na zebraniu w dniu 3 marca 2012 r., gdzie „za” głosowało 46,23 % oraz kart do głosowania nad uchwałą nr (...) z głosami oddanymi w drodze obiegowej zbierania głosów, gdzie „za” głosowało 3,68 %, co razem daje 49,91 %

II. zarzut faktyczny - polegający na niezgodności ustaleń faktycznych Sądu I instancji z materiałem dowodowym zebrany w sprawie;

III. naruszenie prawa materialnego tj. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i niezastosowanie, wobec mylnego przyjęcia, iż podstawą uchylenia uchwały może być wyłącznie naruszenie przepisów prawa, podczas gdy podstawą uchylenia uchwały może być również naruszenie interesu właścicieli oraz naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością;

IV. zarzut naruszenia prawa procesowego, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 308 par 1 i 2 k.p.c. poprzez pominięcie zgłoszonego w pozwie przez powódkę dowodu z nagrania CD zebrania właścicieli w dniu 20 marca 2010 roku, na którym właściciele nie podjęli decyzji o zakupie konkretnych ciepłomierzy firmy (...) oraz z nagrania CD zebrania właścicieli w dniu 3 marca 2012 roku, przedłożonego przez pozwaną na wniosek powódki, na którym głosowano nad zaskarżoną uchwałą.

W oparciu o wyżej wymienione zarzuty, ze względu na fakt, że uchwała (...) narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością i interes właściciela poprzez zatwierdzenie zakupu i montażu ciepłomierzy wybranych przez dwóch członków trzyosobowego zarządu bez uchwały właścicieli liczonej według wielkości udziałów; zatwierdzenie nie przedłożonego właścicielom na zebraniu 3 marca 2012 r. rozliczenia ciepłomierzy; nie wskazanie przez zarząd 20 marca 2010 r. całkowitego kosztu zakupu i montażu ciepłomierzy; niedostateczne rozeznanie przez zarząd rynku oferującego ciepłomierze; nie poinformowanie właścicieli na zebraniu 20 marca 2010 roku o możliwości skorzystania z preferencyjnej 7% a nie 22 % stawki Vat przy zakupie ciepłomierzy łącznie z montażem, co zmniejszyłoby koszt o 10.000 zł; nie uzyskaniu w 2010 r. od właścicieli zgody na nie skorzystanie z preferencyjnej stawki Vat i poniesienie dodatkowych kosztów w wysokości 10.000 zł; na zakup ciepłomierzy w firmie (...), np. ze względu na ich „nigdzie nie spotykane walory techniczne, i zrezygnowanie z tych powodów z możliwości obniżenia kosztów przy zakupie ciepłomierzy bez montażu; nie poinformowanie właścicieli w zawiadomieniu o zebraniu w dniu 20 marca 2010 r. o planach zarządu dotyczących zakupu w 2010 r. ciepłomierzy, w taki sposób, aby również właściciele mogli rozeznac rynek i przedstawić na zebraniu w 2010 r. propozycje innych firm oferujących wodomierze, co mogło wpłynąć na treść zaskarżonej uchwały nr (...), zmieniając ją w zakresie nazwy firmy oferującej ciepłomierze i związanej z ceny zakupu i montażu; nie poinformowanie właścicieli na zebraniu 3 marca 2012 roku, przed głosowaniem nad zaskarżoną uchwałą, że nie skorzystano z preferencyjnej 7% stawki Vat i informując dlaczego; nie podanie w uchwale nr (...) kosztu i sposobu finansowania ciepłomierzy powódka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie zaskarżonej niniejszą apelacją uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w M. nr (...)
2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za obydwie instancje
3. ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

W uzasadnieniu skarżąca rozbudowała zarzuty wskazane w petitum pisma.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości.

W toku postępowania apelacyjnego powódka powołała szereg dowodów na okoliczność sposobu liczenia głosów przyjętego podczas uchwalania zaskarżonej uchwały.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wynika z tego, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu. Zauważyć przy tym należy, iż nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające interesy właściciela. Jedynie tytułem przykładu można wskazać na uchwały, których następstwa sprowadziłyby się do zapewnienia „większościowym” właścicielom określonych korzyści kosztem właścicieli „mniejszościowych”.

Odnosząc powyższe wyżej poczynione uwagi na grunt rozpatrywanej sprawy należy stwierdzić, że ocena dowodów oraz poczynione na ich podstawie ustalenia faktyczne, a także ich późniejsza ocena prawna wraz z zastosowaną podstawą rozstrzygnięcia dokonane przez Sąd Okręgowy są prawidłowe, zgodne z obowiązującymi przepisami. Ostatecznie zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji także odpowiada prawu. Sąd Okręgowy wbrew twierdzeniom apelującej poczynił zatem prawidłowe ustalenia, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie w tym miejscu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 r., V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40). Zaskarżona uchwała nie narusza ani przepisów prawa ani też nie godzi w interesy wspólnoty czy też jej poszczególnych właścicieli. Przeciwnie, regulacje podjętej uchwały zmierzają do sprawiedliwego rozliczenia ciepła stosownie do jego zużycia, a nie jak dotychczas wedle metrażu lokalu.

Przechodząc do oceny apelacji złożonej przez powódkę należy zwrócić uwagę na zakres w jakim sąd rozpoznaje sprawę. Potrzeba omówienia tej kwestii pojawiła się w związku z tym, że powódka twierdziła oraz naprowadzała dowody na okoliczności niezwiązane z zaskarżoną uchwałą licząc, że będą one skutkować uwzględnieniem jej powództwa. Tymczasem takie stanowisko jest mylne. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. W sprawie o uchylenie uchwały dodatkowe znaczenie ma także i to, że wytyczenie powództwa jest ograniczone terminem. Upływ tego terminu utrwala w obrocie prawnym uchwały w części w jakiej nie zostały one zaskarżone. Stąd powoływanie przeciwko nim zarzutów już po upływie terminu zaskarżenia nie jest dopuszczalne i prowadzi do pominięcia tego typu twierdzeń i wniosków dowodowych zgłoszonych w postępowaniu sądowym. W żadnej mierze zaś nie może skutkować uwzględnieniem powództwa. Żądanie powódki sprowadzało się do uchylenia § 1 punktu 2. uchwały numer (...) w sprawie zatwierdzenia przedstawionego przez zarządcę końcowego rozliczenia sfinansowania zakupu i montażu ciepłomierzy. Tylko zatem w tym zakresie zarówno sąd pierwszej jak i drugiej instancji oceniali czy doszło do naruszenia przepisów prawa bądź interesów wspólnoty lub jej członków. Szerokie dywagacje powódki obejmujące sposób funkcjonowania wspólnoty w ogóle, kwestie związane z wyborem konkretnej firmy oferującej ciepłomierze, a także przebieg zebrania członków wspólnoty z marca 2010 roku mają znaczenie jedynie wówczas gdy rzutują na końcowe rozliczenie sfinansowania zakupu i montażu ciepłomierzy. Powódka powołując się zaś na te okoliczności nawet nie wskazywała na istnienie związku pomiędzy nimi a samym roszczeniem. Sąd Okręgowy prawidłowo zwrócił zatem w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku uwagę na materię powoływanych okoliczności faktycznych i twierdzeń stron. Wyraźnie podniósł, które z okoliczności faktycznych nie należy – w związku z art. 321 k.p.c. oraz treścią żądania pozwu, powoływać. Pomimo tego powódka składając apelację ponownie powieliła swą argumentację nie dostrzegając potrzeby powiązania jej ze zgłoszonym roszczeniem. Stąd też zasadnicza część jej apelacji – jako wykraczająca poza zakres wniesionego powództwa, nie może być rozpoznana w tym postępowaniu i w związku z tym należy ją pominąć. W wyroku z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7–8, poz. 132, Sąd Najwyższy stwierdził, iż podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść, ale niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w tym trybie (art. 23 ust. 3 u.w.l.) nie ma wpływu na jej skuteczność. Z kolei Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 18 stycznia 2006 r., I ACa 1152/05, LEX nr 186493, stwierdził, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Przechodząc do oceny zgłoszonego żądania Sąd Apelacyjny, dzieląc stanowisko Sądu Okręgowego wskazuje, że zaskarżona część uchwały numer (...) nie naruszyła przepisów prawa bądź też – wnikliwie powołanych przez ten Sąd, przepisów ustrojowych wspólnoty. Przyjmując zatem za własną tę część argumentacji uzasadnienia do zaskarżonego wyroku należy podkreślić, że w pierwszej instancji powódka nie kwestionowała wad formalnych zaskarżonej uchwały związanych ze sposobem liczenia głosów. Co prawda strona apelująca domagała się przedłożenia do akt sprawy kart do głosowania i karty te zostały przez pełnomocnika pozwanej przedłożone na rozprawie 27 listopada 2012 roku. Jednakże wówczas powódka treści tych dokumentów w ogóle nie zakwestionowała. Tymczasem z treści apelacji wynika, że zarzut ten odgrywa znaczącą rolę w ramach zgłoszonego środka zaskarżenia. Został on powołany na początku uzasadnienia apelacji, a skarżąca szeroko uzasadniła swe stanowisko w tej kwestii. Z apelacji wynika, że głównym argumentem wymierzonym przeciwko orzeczeniu Sądu Okręgowego było pominięcie przez ten sąd kart

do głosowania nad zaskarżoną uchwałą. Tymczasem w przekonaniu Sądu Apelacyjnego to powódka pominęła te dokumenty. Nie kwestionowała bowiem ich treści mimo tego, że zostały one załączone przez pozwaną do materiału dowodowego tej sprawy na rozprawie 27 listopada 2012 roku. Ponad pół roku później Sąd Okręgowy zwrócił powódce uwagę na treść tych kart, które w dalszym ciągu nie zostały przez nią zakwestionowane. Dokumenty te zostały powódce okazane podczas przesłuchania. Z akt sprawy wynika zatem, że zarzut wadliwe liczonych głosów, choć pojawił się dopiero w postępowaniu apelacyjnym, mógł zostać powołany już w początkowej fazie procesu, począwszy od rozprawy z 27 listopada 2012 roku. Zgłoszony zaś dopiero w postępowaniu przed sądem apelacyjnym jest spóźniony i podlega pominięciu.

Jako spóźniony należało także ocenić zarzut związany z wadliwym nieuwzględnieniem lokali nie przekształconych – dwóch garaży wielostanowiskowych. Powódka przedstawiła wyrok Sądu Rejonowego w Świnoujściu z 17 września 2013 roku, który nakazał pozwanej wspólnocie wydać między innymi powódce M. B. imienną listę właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową, przedłożonym w tej sprawie w postępowaniu apelacyjnym. Jak wynika z powyższego powódka miała trudności w pozyskaniu potrzebnej do niniejszej sprawy dokumentacji. Sam wyrok Sądu Rejonowego w Świnoujściu nie powoduje jednak, że przedłożone w wyniku tego wyroku dokumenty pochodzące od wspólnoty nie mogą zostać uznane za dowody spóźnione. Powódka miała prawo wytoczyć powództwo o wydanie dokumentów w odrębnym postępowaniu. Prawo to nie może być jednak rozumiane jako okoliczność egzoneracyjna prekluzji dowodowej. Innymi słowy uzyskanie dokumentów w drodze wykonania wyroku nakazującego ich wydanie nie uchyla skutków, jakie strona ponosi jeśli nie wywiąże się z terminów o jakich mowa w art. 381 k.p.c. Nie wskazuje na to brzmienie tego przepisów, a nadto wynika to z praw procesowych jakie przysługują stronie gromadzącej dowody na potrzebny toczącego się postępowania. Zgodnie bowiem z art. 208 § 1 pkt 5) k.p.c. przewodniczący może zarządzić przedstawienie na rozprawie dokumentów, w tym także takich których strona występująca w procesie nie może samodzielnie uzyskać. W tym postępowaniu powódka mogła zwrócić się do Sądu Okręgowego o zobowiązanie pozwanej wspólnoty do przedłożenia dokumentów, o ile – a tak wynika z apelacji, uważała, że zawierają one informacje pomocne przy rozstrzygnięciu tej sprawy. Takiego wniosku jednak w postępowaniu przed pierwszą instancją nie złożyła, choć – co należy podkreślić, mogła to uczynić. Dokumenty te złożyła dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Zważywszy zaś, że powódka mogła je powołać wcześniej (złożyć wniosek o zobowiązanie strony przeciwnej do ich przedstawienia) podlegają one pominięciu jako dowody o jakich mowa w art. 381 k.p.c.

Niezależnie od powyższego, analiza kart do głosowania prowadzi do jednoznacznego wniosku, że za podjęciem zaskarżonej uchwały głosowało więcej niż 50 % uprawnionych właścicieli lokali. Także przy uwzględnieniu garaży wielostanowiskowych. Stąd też uchwała ta słusznie została uznana za skutecznie podjętą.

Przechodząc do dalszej oceny zarzutów apelacyjnych Sąd Apelacyjny zaprzecza temu twierdzeniu powódki jakoby Sąd Okręgowy wykluczył badanie czy aby uchwała nie została podjęta z naruszeniem interesu wspólnoty bądź właściciela lokalu. W sposób oczywisty wynika to z rozważań prawnych zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, które ocenę tego typu przesłanek uchwały wprost zawierają.

Przechodząc zatem do tej części rozważań prawnych Sąd Apelacyjny wskazuje, że w pełni podziela stanowisko Sądu Okręgowego przedstawione na uzasadnienie tej kwestii. Naruszenie interesu jednego z właścicieli jak i całej wspólnoty zachodzi wówczas, gdy uchwały prowadzą do niegospodarnego wydatkowania środków Wspólnoty. Podkreślenia natomiast wymaga, iż naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem Wspólnoty, a dobrem jego indywidualnego członka a konkretnie powódki. Ponadto, tak jak i w przypadku niezgodności z prawem kontrola zaskarżonej uchwały pod kątem jej zgodności z interesem członka wspólnoty i samej wspólnoty odbywa się tylko w

zakresie jej zaskarżenia, a zatem w kontekście § 1 pkt. 2 uchwały nr (...) dotyczącego zatwierdzenia rozliczenia za zakup i montaż ciepłomierzy.

W tym kontekście należy podkreślić, że Sąd pierwszej instancji kilkakrotnie w swym uzasadnieniu nadmienił, że powódka nie powołała żadnych argumentów, które wskazywałyby na nieprawidłowości w rozliczeniu wpłaconych na poczet ciepłomierzy zaliczek członków wspólnoty. Przeciwnie z przekonujących zeznań świadków oraz członków zarządu wspólnoty wynika, że środki te zostały rozliczone prawidłowo. Koszt tych urządzeń i sposób ich montażu był członkom wspólnoty znany, a nadto zdeterminowany uwarunkowaniami rynkowymi. Przy czym na tamten czas oferta od firmy (...) była najkorzystniejsza spośród innych ofert przedstawionych wspólnocie.

Nie powielając już prawidłowych rozważań Sądu Okręgowego zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku należy jedynie podkreślić, że § 1 punkt 2 uchwały nr (...) prowadzi do ustandaryzowania sposobu ponoszenia kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań. Dzięki tej uchwale każdy z właścicieli będzie płacił za ogrzewanie tyle ile faktycznie go zużyje, co ostatecznie jest dla powódki korzystne. W świetle powyższych rozważań Sąd Apelacyjny uznał, że kwestionowany przez powódkę § 1 pkt 2 uchwały nr (...) nie jest sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie narusza interesów powódki, jest także zgodny z przepisami prawa. W związku z czym żądanie jego uchylenia nie zasługiwało na uwzględnienie.

Mając zatem powyższe kwestie na uwadze Sąd Apelacyjny, na zasadzie art. 385 k.p.c., oddalił apelację.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Na ich wysokość składa się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika pozwanej, określone na podstawie art. § 5 zw. z § 11 pkt 1 oraz § 13 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348).