

Sygn. akt V ACa 480/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Katarzyna Przybylska (spr.)
Sędziowie:	SA Hanna Rucińska SA Anna Strugała
Protokolant:	st. sekr. sądowy Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2018 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa E. T. i W. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 28 września 2015 r. sygn. akt I C 430/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 254,74 (dwieście pięćdziesiąt cztery 74/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy.

V ACa 480/17

UZASADNIENIE

Powodowie,(...) i W. T., wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. pozew o uchylenie uchwały (...). Zażądali także zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z 28.09.2015r. uchylił uchwałę (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. oraz orzekł o kosztach postępowania w sprawie.

Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach.

W skład pozwanej wspólnoty wchodzi 38 lokali mieszkalnych. Powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...).

Pozwana wspólnota uchwałą (...) postanowiła do części wspólnych nieruchomości zaliczyć stropy między kondygnacjami bez podłóży, posadzek, tynków w lokalach nie należących do nieruchomości wspólnej.

Z dniem 4 lutego 2011r. właściciele lokali pozwanej wspólnoty w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęli uchwałę (...), na mocy której postanowili wykonać remont elewacji budynku wraz z remontem balkonów (wymiana blacharki, wylanie posadzek, wymiana kafelek).

Powód, zaskarżył tę uchwałę i Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 8 grudnia 2011r. ją uchylił, wskazując, że balkon, jako pomieszczenie pomocnicze służące zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w lokalu, do którego przylega, jest częścią składową tego lokalu. Sąd wskazał, że zaskarżona uchwała (w zakresie posadzki balkonu), ingeruje w prawo odrębnej własności, dlatego winna zostać uchylona. Wskazał też, że jedynie elementy konstrukcyjne balkonu to część wspólna nieruchomości.

W dniu 10 kwietnia 2012r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę (...) w sprawie wykonania dalszej części elewacji budynku z dociepleniem ściany przedniej i tylnej budynku oraz remontem balkonów w zakresie elementów konstrukcyjnych budynku. Podjęto wówczas również uchwałę (...) w sprawie sfinansowania powyższych prac kredytem do wysokości 230.000 zł.

Powód, W. T. zaskarżył obie powyższe uchwały do sądu. Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 19 marca 2013r. oddalił powództwo. Jednakże Sąd Apelacyjny w Gdańsku wskutek apelacji wniesionej przez powoda, zmienił zaskarżony wyrok i uchylił obie uchwały pozwanej wspólnoty. W uzasadnieniu wyroku wskazał m.in., że zaskarżona uchwała (...) nie określa precyzyjnie elementów konstrukcyjnych balkonów, czy loggi podlegających remontowi, przez to winna zostać uchylona. Brak takiego określenia jest bowiem sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania wspólną nieruchomością i narusza interesy właścicieli lokali, którzy nie są zainteresowani udziałem w kosztach remontu elementów nie wchodzących w skład części wspólnych nieruchomości.

Pozwana wspólnota celem realizacji remontu budynku opisanego w uchwale (...) zaciągnęła w dniu 5 czerwca 2012r. kredyt inwestycyjny w Banku Spółdzielczym w Ł. w kwocie 220.000 zł.

W dniu 11 czerwca 2012r., pomimo zaskarżenia uchwał(...), rozpoczęto remont budynku położonego L. przy ul. (...).

W trakcie prac remontowych zarząd wspólnoty przedłożył właścicielom lokalu wzór oświadczeń, w których mogli wyrazić zgodę na remont loggi w zakresie nie dotyczącym elementów konstrukcyjnych budynku, tj. na wymianę izolacji przeciwwilgociowej oraz warstwy wyrównawczej z zaprawy cementowej pod płytkami na płycie loggii i przynależnej do ich lokali oraz na wymianę obróbek blacharskich krawędzi czołowej płyty loggi, w tym wycięcia jednego rzędu płytek przy krawędzi czołowej płyty loggi z jednoczesnym zobowiązaniem uzupełnienia płytek we własnym zakresie.

W czerwcu 2012r. większość właścicieli wyraziło zgodę na skucie posadzki i położenie izolacji, wylanie wyrównującej płyty betonowej i położenie opierzenia przynależnego do ich lokali – logii – bez płytek ceramicznych, które zobowiązali się położyć we własnym zakresie.

Właściciele lokali mieszkalnych nr (...) nie wyrazili zgody na przeprowadzenie remontu w loggiach, które przylegają do ich lokali mieszkalnych. Nie wykonano tam remontu płyt balkonowych.

Pozwana wspólnota skierowała do powodów pismo z dnia 3 lipca 2012r., w którym wezwała powodów do ostatecznego określenia do dnia 5 lipca 2012r., czy wyrażają zgodę na udostępnienie balkonu do wykonania remontu polegającego na skuciu posadzki, wymiany izolacji, położenia nowej wylewki i założenia nowych obróbek blacharskich.

Jednocześnie zarząd wskazał, że w razie ewentualnych przecieków do sąsiedniego balkonu będą pokrywać koszty naprawy z własnych środków.

Powodowie we wrześniu 2012r. nie wyrazili zgody na remont logii.

W ramach remontu przeprowadzonego w 2012r. dokonano remontu płyt balkonowych, za wyjątkiem płyt balkonów lokali (...). Remontu tego dokonano ze środków pochodzących z kredytu bankowego.

W latach 2012, 2013, 2014 wszyscy właściciele lokali wchodzących w skład pozwanej wspólnoty partycypowali w spłacie kredytu zaciągniętego na remont budynku. Koszty te uiszczali w zaliczkach na fundusz remontowy.

Remont budynku zakończono w październiku 2012r. W dniu 15 października 2012r. nastąpił odbiór prac remontowych.

W dniu 16 listopada 2012r. inspektor nadzoru, G. M. sporządził dla pozwanej wspólnoty kosztorys powykonawczy – różnicowy w przedmiocie robót dociepleniowych oraz remontu loggi – roboty uzupełniające dodatkowe niewykonane. Wskazał w nim, iż koszt elementów niewykonanych w zakresie loggi wyniósł – 5.582,63 zł.

Pozwana wspólnota w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę (...) w sprawie zwrotu właścicielom mieszkań (...) wartości niewykonanych prac remontowych podczas remontu płyt balkonowych przylegających do ww. mieszkań zgodnie z kosztorysem powykonawczym. Ustalono, że zwrot kosztów nastąpi poprzez zaliczenie na poczet opłat bieżących (fundusz remontowy) odpowiednio kwot: mieszkanie nr (...) – 648,26 zł, mieszkanie nr (...) – 720,51 zł, mieszkanie nr (...) – 648,26 zł, mieszkanie nr (...) – 1.080,80 zł, mieszkanie nr (...) – 720,51 zł, mieszkanie nr (...) – 720,51 zł.

Uchwała została podjęta większością głosów, tj. za głosowało 79,13 %, przeciw 0 %, zaś 2,23 % wstrzymało się.

Pod uchwałą nie oddało głosu 7 właścicieli lokali.

Podstawą do wyliczenia kwoty do zwrotu stanowił kosztorys powykonawczy sporządzony przez S. M. w dniu 16 października 2014r. Jego przedmiotem była wycena niewykonanych robót w trakcie remontu płyt balkonowych na budynku przy ul. (...) w L.. Kalkulacja dotyczyła lokali mieszkalnych nr (...). S. M. dokonał obmiaru wszystkich płyt balkonowych, za wyjątkiem płyty balkonowej powodów. Na zakres prac objętym kosztorysem złożyło się m.in. zerwanie posadzki cementowej, rozbiórka murów ogniowych, okapów, kołnierzy, gzymsów itp., położenie warstwy wyrównującej i wygładzającej, położenie izolacji przeciwwilgociowych, montaż z gotowych elementów rynien dachowych, wywiezienie gruzu, opłaty związane z utylizacją materiałów z rozbiórki.

Łączny koszt niewykonanych prac związanych z loggiami wyniósł 5.680,11 zł.

Z kosztorysu wynikał koszt dla lokalu nr (...) w wysokości 1.080,80 zł przy powierzchni 8,2485 m kw.

Powierzchnia logii przynależącej do lokalu mieszkalnego powodów wynosi 10,0515 m kw.

O podjęciu tej uchwały powodowie uzyskali informację w dniu 14 listopada 2014r., zapoznając się z pismem administratora z dnia z dnia 12 listopada 2014r., pozostawionego w skrzynce listowej.

Pozwana wspólnota pismem z dnia 30 grudnia 2014r. przesłała powodowi kserokopię kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez S. M..

Właściciele lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnoty ponoszą co miesiąc wydatki związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości oraz z utrzymaniem swych lokali. Opłata miesięczna składa się z czterech pozycji: fundusz remontowy (związany z wydatkami na remont części wspólnych), fundusz eksploatacyjny (związany z eksploatacją części wspólnych), wynagrodzenie zarządcy oraz opłaty za media przypisane dla poszczególnych lokali.

Fundusz remontowy i eksploatacyjny uiszczany jest w formie zaliczek, których wysokość ustalana jest na zebraniu rocznym wspólnoty.

Z funduszu remontowego pozwana spłaca raty do banku.

Sąd Okręgowy w swoich rozważeniach wskazał, że spór w niniejszej sprawie sprowadza się do ustalenia, czy pozwana wspólnota w sposób prawidłowy rozliczyła koszty niewykonanych prac na płytach balkonowych podczas remontu z 2012r.

Powodowie zarzucają m.in., że treść uchwały sankcjonuje nieprawidłowości, które powstały w związku z finansowaniem remontu balkonów (loggi). Nieprecyzyjne określenie zakresu prac remontowych płyt balkonowych w 2012r. skutkowało ostatecznie nieprawidłowym rozliczeniem kosztów przeprowadzonego remontu, na który środki finansowe pochodziły z kredytu bankowego. Powstała bowiem sytuacja, w której mogło dojść do sfinansowania ze środków wspólnoty elementów składowych poszczególnych lokali mieszkalnych. Nadto zarzucili, że nie rozumieją, dlaczego zwrot następuje w ratach oraz, w jaki sposób pozwana wspólnota pokryje braki zaliczek, które nie wpłyną od właścicieli lokali ujętych w zaskarżonej uchwale.

Pozwana wspólnota wpieryw podała, że kwota do zwrotu to napłata z funduszu remontowego (k. 166v). Dalej wskazała, iż to nie jest nadwyżka wpłat pochodzących od poszczególnych właścicieli, a nadwyżka na koncie pozwanej wspólnoty.

Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana wspólnota nie uporządkowała sprawy remontu balkonów (loggi) w zakresie ścisłego określenia elementów wchodzących w skład części wspólnej nieruchomości, a elementów wchodzących w skład poszczególnych lokali.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 20.12.2013r. Sądu Apelacyjnego w Gdańsku wskazał, że uchwała (...) nie określa precyzyjnie zakresu remontu elewacji w części odnoszącej się do remontu balkonów (loggi), co doprowadziło do sporu, czy koszt położenia na nich kafli powinien obciążać wszystkich członków wspólnoty. Nadto sąd wskazał, że jeśli wspólnota podejmuje uchwałę o remoncie balkonów, czy loggi, to musi dokładnie określić w niej, jakie elementy podlegają remontowi na wspólny koszt (...). Określenie, jakie części balkonów należą do części wspólnych budynku, powinno być poparte na obiektywnych kryteriach. Pozwana wspólnota podjęła wcześniej uchwałę (...) określającą części wspólne balkonów, ale zaskarżona uchwała do niej nie zawiązuje, przez co jest niemiarodajna do jej interpretacji (...).

Pozwana wspólnota, pomimo zaskarżenia uchwały (...), przystąpiła do remontu balkonów (loggi), nie określając, jakie części balkonu traktuje jako część wspólną nieruchomości, a jaką część za taką nie uważa. Jednocześnie w czerwcu 2012r. pozwana wspólnota okazała właścicielom lokali do podpisu oświadczenia zakresie remontu niedotyczącego elementów konstrukcyjnych budynku, tj. wymiany izolacji przeciwwilgociowej oraz warstwy wyrównawczej z zaprawy cementowej pod płytkami na płycie loggii i przynależnej do ich lokali oraz na wymiany obróbek blacharskich krawędzi czołowej płyty loggi, w tym wycięcia jednego rzędu płytek przy krawędzi czołowej płyty loggi z jednoczesnym zobowiązaniem uzupełnienia płytek we własnym zakresie. Tymczasem z kosztorysu powykonawczego S. M., będącego podstawą wyliczenia kwoty zwrotu dla powodów, to właśnie te prace zostały ujęte jako prace niewykonane, a przez pozwaną ujęte jako „zaoszczędzone” funduszu remontowego. Zatem należy domniemać, że prace te, zdaniem pozwanej, związane były jednak z częścią wspólną nieruchomości.

Pozwana wspólnota nie podjęła uchwały, w której precyzyjnie określałaby elementy remontu płyt balkonowych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Nałożenie zaś na właścicieli obowiązku podpisywania oświadczeń w czerwcu 2012r. nie było decyzją podjętą przez wspólnotę w zakresie określenia części wspólnych płyt balkonowych do remontu, bo ta decyzje podejmuje w drodze uchwały. Z resztą treść oświadczenia wskazuje, że remontowane elementy nie stanowią części wspólnej.

Takie zachowanie budzi wątpliwości, jakie elementy balkonu (loggi) pozwana wspólnota uważa za części wspólne nieruchomości, a w dalszej kolejności, w jaki sposób rozliczyła koszty wykonania tych prac oraz, czy zasadny stał się

zwrot kwot określonych w zaskarżonej uchwale dla tych właścicieli lokali, u których nie przeprowadzono remontu płyt balkonowych.

Powstał problem z rozliczeniem wykonanych i niewykonanych prac oraz z ustaleniem, które prace zaliczyć do prac związanych z częścią wspólną, a które do takich prac nie zaliczać. Ma to poważne znaczenie, gdyż rodzi się kwestia rozgraniczenia, które koszty winny zostać pokryte z funduszu remontowego, a które powinny być pokryte w przez samych właścicieli poszczególnych lokali.

Już sama ta okoliczność skutkuje koniecznością uchylecia zaskarżonej uchwały, gdyż narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, iż wydatki na remonty i konserwację nieruchomości wspólnej wymienia art. 14 ust. 1 ustawy o własności lokali jako przekładowe wyliczenie zasadniczych kosztów składających na koszty zarządu rzeczą wspólną. W doktrynie nie budzi wątpliwości, że wspólnota może utworzyć tzw. fundusz remontowy. Dominujące jest też stanowisko, że wspólnota winna w tym celu podjąć uchwałę, w której określi zasady gromadzenia środków finansowych na funduszu remontowym oraz zasady dysponowania nim przez zarząd wspólnoty (np. na cele związane z zawarciem i wykonaniem umowy kredytowej z bankiem), każdy bowiem właściciel jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1). W praktyce może to oznaczać, iż środki pochodzące z funduszu remontowego ulokowane są na odrębnym rachunku bankowym wspólnoty (art. 6). Przyjęcie przez właścicieli lokali określonego zadania inwestycyjnego wymaga przesądzenia określonych zasad tworzenia funduszu, możliwości dokonywania ewentualnych wypłat z funduszy (na rzecz właścicieli) i reguł dysponowania tym funduszem w celu wykonania zobowiązań zaciągniętych przez wspólnotę wobec osób trzecich (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010r., V CSK 367/09).

Nadwyżka opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej nie jest wprawdzie przedmiotem współwłasności, to jest własność wspólnoty, która może nią dowolnie dysponować (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 kwietnia 2013r., VI ACa 1388/12). Dopuszczalne jest np. przeznaczenie – na podstawie uchwały właścicieli lokali – nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011r., II CKS 358/10).

Pozwana wspólnota nie przedstawiła uchwały o stworzeniu funduszu remontowego. Z przesłuchania pozwanej wynika, że fundusz remontowy stworzony jest z zaliczek właścicieli poszczególnych lokali wchodzących w skład wspólnoty w wysokości określonej na zebraniu rocznym członków wspólnoty oraz, że właśnie poprzez wpłaty zaliczek na fundusz remontowy spłacane są raty kredytu zaciągniętego na remont przeprowadzony w 2012r.

Według twierdzeń pozwanej, zwrot na rzecz powodów ma nastąpić z nadpłaty na funduszu remontowym. Zasadne jest pytanie powodów, kiedy ta nadpłata powstała i w jakiej jest wysokości. Powodowie bowiem w latach 2012 - 2014 płacili zaliczki na fundusz remontowy w wysokości określonej na zebraniu rocznym. Dodatkowo rodzi się pytanie, w jaki sposób pozwana wspólnota rekompensuje brak wpłat zaliczek na fundusz remontowy od 7 właścicieli lokali, objętych zaskarżoną uchwałą. Jeśli zaś spłata dla powodów następuje z „nadwyżki” na koncie funduszu remontowego, co również podniosła pozwana, to dlaczego spłata dla powodów w kwocie 1.080,80 zł następuje w ratach miesięcznych (19 rat według twierdzeń powodów), a nie jednorazowo.

Powyższe wątpliwości nie zostały rozwiane przez pozwaną wspólnotę, co czyni zasadnym wniosek, iż zasady zwrotu kwoty 1.080,80 zł oraz pozostałych kwot ujętych w uchwale, są dla niezrozumiałe i nieweryfikowalne. Przyjęte rozwiązanie narusza zatem zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy powodów.

Ponadto uchwała (...) w swej treści jest nieprecyzyjna również dlatego, że nie określa, z jakim miesiącem i rokiem rozpocznie się zaliczenie zwrotu na rzecz opłat bieżących.

Dodatkowo wątpliwości budzi wyliczenie kwoty do zwrotu w oparciu o kosztorys S. M. z października 2014r., skoro podstawą rozliczenia prac niewykonanych podczas remontu w 2012r. był kosztorys G. M. z listopada 2012r. Wartości

prac niewykonanych nieco różnią się od siebie. Powyższe prowadzi do wniosku, że pozwana wspólnota nie objęła zwrotem kwot uiszczonych przez powodów na poczet funduszu remontowego, a wyliczyła, na podstawie kosztorysu S. M., jaki byłby koszt remontu płyty balkonowej powodów i kwotę taką postanowiła powodom „zwrócić”.

Nadto wątpliwości budzi obmiar płyty balkonu (loggi) powodów. Powód poprzez złożenie obmiaru technicznego wykazał, że powierzchnia płyty jego balkonu jest większa aniżeli powierzchnia przyjęta w kosztorysie S. M..

Okoliczności powyższe skutkują wnioskiem, że zaskarżona uchwała narusza interes powodów.

Sąd Okręgowy wskazał, iż oparł się na dokumentach przedłożonych przez obie strony. Ich autentyczność nie była wzajemnie kwestionowana. Sąd I instancji oddalił natomiast wnioski dowodowe powodów złożone pismem procesowym z dnia 22 marca 2015r., pismem procesowym z dnia 12 września 2015r. oraz z dnia 27 września 2015r., uznając je za spóźnione.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostał również protokół nr (...) z kontroli okresowych stanu technicznego sprawności i wartości użytkowej obiektu, albowiem pozwana wspólnota podjęła decyzję o remoncie elewacji i siłą rzecz wiązało się to z remontem loggi.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z treści wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 26 kwietnia 2013r. ze sprawy IV Ca 168/13 wraz z uzasadnieniem, gdyż nie był to środek dowodowy, który wykazałby fakt mający znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd I instancji oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadków, R. T. i Z. Ł., albowiem na obecnym etapie, tj. po przeprowadzonym remoncie loggi, zbędne stało się ustalanie, czy one wymagały remontu, czy też nie wymagały, a także na okoliczność tego, że w budynku są loggie a nie balkony.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków G. M. i Z. K., gdyż okoliczności, dla których zostali zgłoszeni ci świadkowie pozostały bez znaczenia dla wyniku niniejszego sporu.

Co do przesłuchania stron Sąd Okręgowy, wskazał, że twierdzenia obu stron w zakresie wielu okoliczności były zgodne, a jedynie ocena tych okoliczności i faktów była różna. Sąd I instancji pominął przesłuchanie stron, noszące cechy oceny, zaś w pozostałym zakresie twierdzenia obu stron uznał za wiarygodne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 par 1 k.p.c., mając na uwadze, iż powodowie wygrali niniejszy spór. Na koszty powodów złożyła się opłata od pozwu wynosząca 200 zł.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła pozwana zaskarżając wyrok w całości zarzuciła naruszenie:

- art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892) poprzez wadliwe ustalenie, że zaskarżona przez powodów uchwała pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy powodów w sytuacji, gdy zaskarżona uchwała jest korzystna zarówno dla powodów, jak i dla pozostałych właścicieli lokali albowiem nie zawiera elementów mogących rzeczywiście naruszać te interesy, a nadto zaskarżona uchwała stanowi wyraz woli zdecydowanej większości właścicieli odnośnie rozliczenia niewykonanych kosztów remontu, a nadto przez ustalenie, że zaskarżona uchwała narusza interesy powodów w sytuacji, w której sami powodowie nie wskazali w toku postępowania przed Sądem I instancji na czym to naruszenie konkretnie miałoby polegać, a w szczególności powodowie nie określili jednoznacznie, czy kwota podlegająca zwrotowi na ich rzecz na mocy zaskarżonej uchwały ma być w ich ocenie większa czy mniejsza od ustalonej przez pozwaną,

- art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez wadliwe ustalenie elementów stanu faktycznego przyjętego za podstawę rozstrzygnięcia – w postaci powierzchni loggi przylegającej do lokalu powodów – wyłącznie w oparciu o przedłożoną przez powodów „opinię techniczną z obmiarów loggii przynależnej do lokalu nr (...) w budynku mieszkalnym – wielorodzinnym przy ulicy (...) w L.”, która stanowi jedynie dokument prywatny i nie mogła zastąpić

dowodu z opinii biegłego, a której treść pozostawała w sprzeczności z przedłożonym przez pozwaną kosztorysem powykonawczym z dnia 16 października 2014 roku, a tym samym okoliczność ta pozostawała sporna pomiędzy stronami, co doprowadziło do nieuzasadnionego przyjęcia za prawdziwe twierdzeń powodów, które nie zostały udowodnione w należyty sposób,

- art. 227 k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosków dowodowych pozwanej w postaci zeznań świadków G. M. i Z. K. w sytuacji, gdy zeznania tych świadków były istotne dla wyjaśnienia sprawy, a w szczególności dotyczyły okoliczności, na które powoływali się powodowie, a które były kwestionowane przez pozwaną, czego efektem było dokonanie wadliwych ustaleń w zakresie stanu faktycznego przyjętego za podstawę wydania zaskarżonego orzeczenia w postaci zakresu planowanych i niewykonanych prac remontowych.

Wskazując na powyższe wniosła o:

- zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości,
- zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zarówno kosztów postępowania przed Sądem I instancji, jak i kosztów postępowania apelacyjnego, według norm przepisanych.

W przypadku zaś ustalenia, iż brak jest podstaw do wydania orzeczenia reformatoryjnego, o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Powodowie w odpowiedzi na apelację pozwanej wnieśli o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne bez potrzeby ponownego ich przytaczania. Podziela również w całości wywiedzione w oparciu o te ustalenia konsekwencje prawne.

Zgodzić należy się ze stanowiskiem skarżącej, że wspólnoty mieszkaniowe funkcjonują w warunkach demokracji bezpośredniej, gdzie podejmowane decyzje wymagają większości prawem przewidzianej. Jednakże wbrew twierdzeniom pozwanej fakt, iż decyzje wyrażone w formie uchwał podjęte zostały zdecydowaną większością głosów nie może świadczyć o tym, że są one zgodne z prawem, umową właścicieli lokali oraz zasadami zarządzania nieruchomością wspólną. W takich przypadkach przepisy zarówno kodeksu cywilnego mające zastosowanie do małych wspólnot mieszkaniowych jak i przepisy ustawy o własności lokali przewidują możliwość wstąpienia do sądu o wydanie stosownego rozstrzygnięcia (art. 202 k.c., art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali). Powyższe przepisy mają na celu ochronę współwłaścicieli, którzy nie zgadzają się z decyzjami podejmowanymi przez większość pozostałych współwłaścicieli o ile są one sprzeczne z prawidłowym zarządzeniem nieruchomością wspólną. Ponadto przepis art. 25 § 1 ustawy o własności lokali przewiduje możliwość zaskarżenia uchwały przez współwłaściciela jeżeli narusza ona jego interesy. Zatem ustawodawca objął ochroną współwłaściciela bądź współwłaścicieli będących w mniejszości przed narzuceniem im przez większość decyzji naruszających ich indywidualne interesy, prawo, umowę, bądź zasady prawidłowego zarządu.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że okoliczność, iż uchwała została podjęta przez zdecydowaną większość członków wspólnoty nie może stanowić argumentu za jej utrzymaniem w obrocie prawnym w sytuacji, gdy zostały naruszone przesłanki z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali do jej wyeliminowania poprzez uchylenie.

Podkreślić również należy, że zaskarżona uchwała dotyczy rozliczenia kosztów wykonania elewacji budynku wraz z remontem balkonów w zakresie elementów konstrukcyjnych. W przedmiocie wykonania powyższego remontu została podjęta uchwała (...), zaś w przedmiocie źródeł jego finansowania z kredytu bankowego uchwała (...). Obydwie uchwały – (...), (...) – zostały zaskarżone do Sądu i uchylone wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny wyraźnie wskazał, że uchwała (...) nie określa precyzyjnie zakresu remontu elewacji w części

odnoszącej się do remontu balkonów (loggi), co doprowadziło do sporu, czy koszt położenia na nich kafli powinien obciążać wszystkich członków wspólnoty. Nadto sąd wskazał, że jeśli wspólnota podejmuje uchwałę o remoncie balkonów, czy loggi, to musi dokładnie określić w niej, jakie elementy podlegają remontowi na wspólny koszt (...). Określenie, jakie części balkonów należą do części wspólnych budynku, powinno być poparte na obiektywnych kryteriach. Pozwana wspólnota podjęła wcześniej uchwałę (...) określającą części wspólne balkonów, ale zaskarżona uchwała do niej nie zawiązuje, przez co jest niemiarodajna do jej interpretacji. Mimo prawomocnego rozstrzygnięcia Sądu co do uchylenia uchwał w przedmiocie remontu elewacji i źródeł jego finansowania remont został wykonany i opłacony z zaciągniętego przez wspólnotę na ten cel kredytu. Przed wykonaniem remontu wspólnota nie podjęła stosownej uchwały, z której wynikałoby jakie elementy balkonów – loggi stanowią części wspólne budynku i powinny być objęte uchwałą o remoncie elewacji oraz finansowane z funduszu remontowego bądź zaciągniętego na ten cel kredytu, a jaki zakres prac remontowych dotyczy elementów stanowiących elementy składowe lokali i powinny być finansowane przez poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych. W konsekwencji trudno ustalić w oparciu o jakie kryteria dokonano wyliczenia kwot podlegających zwrotowi na mocy zaskarżonej uchwały na rzecz poszczególnych współwłaścicieli.

Za trafne zatem należy uznać stanowisko Sądu I instancji, że tylko ta okoliczność skutkuje koniecznością uchylenia zaskarżonej uchwały, gdyż narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Wątpliwość Sądu budzi również stanowisko wspólnoty, które kwoty podlegające zwrotowi na rzecz poszczególnych współwłaścicieli zgodne z zaskarżoną uchwałą, określiła jako nadwyżkę w opłatach na rzecz funduszu remontowego. Gdyby taka nadwyżka faktycznie istniała wspólnota nie powinna zaciągać zobowiązań w postaci kredytu na wykonanie remontu. Fakt zaciągnięcia kredytu wskazuje na to, że saldo funduszu remontowego wykazuje pasywa, a nie aktywa w postaci nadwyżki podlegającej zwrotowi. W ocenie Sądu intencją wspólnoty było zwolnienie właścicieli lokali, u których nie został wykonany remont loggi – w zakresie zarówno elementów konstrukcyjnych jak i przynależnych do lokalu mieszkalnego od płacenia zaliczek na fundusz remontowy z którego pokrywane są koszty kredytu. Samo istnienie wątpliwości w tym zakresie, które nie zostały w sposób dostateczny wyjaśnione w treści uchwały, co do pochodzenia środków na zwrot wyliczonych w niej kwot budzi wątpliwości co do prawidłowości zarządu nieruchomością wspólną.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że okoliczności związane z obmiarem loggi, w szczególności czy jej powierzchnia została prawidłowo wyliczona, nie ma istotnego znaczenia dla sprawy. W kontekście istnienia wątpliwości w jakiej części elementy loggi należącej do lokalu powoda stanowią elementy wspólne o charakterze konstrukcyjnym, a w jakiej przynależność do lokalu, wszelkie opinie dotyczące obmiarów jej powierzchni są przedwczesne. Dodać należy, że ustalenie jakie elementy loggi stanowią części wspólne nieruchomości powinny być dokonane w oparciu o wspólne kryteria dotyczące wszystkich loggi znajdujących się w budynku mieszkalnym przy ul. (...).

Mając powyższe na uwadze zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy uznać za chybiony.

Za nietrafny należy również uznać zarzut naruszenia art. 277 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych w postaci zeznań świadków co do zakresu planowanych i niewykonanych prac, bowiem zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu I instancji, iż okoliczności, na które zostali zgłoszeni świadkowie pozostawały bez znaczenia dla wyniku sprawy, zaś skarżący w uzasadnieniu apelacji nie rozwinął zarzutu w sposób pozwalający Sądowi Apelacyjnemu na jego kontrolę instancyjną.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej na podstawie art. 385 k.p.c. jako nieuzasadnioną.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 k.p.c. przyznając powodom koszty niezbędne do celowego dochodzenia swoich praw na które składają się koszty poniesionych dojazdów na rozprawy sądowe zgodnie ze złożonym spisem.