

Sygn. akt I ACa 1216/17

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Grzegorz Kręzolek (spr.)
Sędziowie:	SSA Rafał Dzyr SSA Paweł Rygiel
Protokolant:	sekr. sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. D. i W. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy Al. (...) w K.

o stwierdzenie nieistnienia uchwały, ewentualnie nieważności i ewentualnie uchylenia

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 21 kwietnia 2017 r. sygn. akt I C 865/16

**oddala apelację.**

SSA Rafał Dzyr SSA Grzegorz Kręzolek SSA Paweł Rygiel

Sygn. akt : I ACa 1216/17

## UZASADNIENIE

Uznając , że żądania M. i W. - małżonków D. , domagających się stwierdzenia nieistnienia, ewentualnie nieważności a, ewentualnie uchylenia uchwały (...)z dnia (...)podjętej przez stronę pozwaną, Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości „(...)w K. „ są niezasadne , Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2017r :

- oddalił powództwo [ pkt I ] oraz

- zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu [ pkt II sentencji wyroku ]

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia:

Powodowie M. D. i W. D. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym przy Al. (...) w K., dla którego utworzona została Wspólnota Mieszkaniowa „Al. (...) w K.” Są jej członkami.

W budynku zostało wyodrębnionych osiem lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 477,37 m<sup>2</sup>. Lokal powodów ma powierzchnię 60,30 m<sup>2</sup> z którego własnością związany jest udział wynoszący – (...) w nieruchomości wspólnej.

W dniu 31 marca 2016 r. na V Corocznym Zebraniu Właścicieli Lokali Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia Planu Gospodarczego na rok 2016 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek i opłat dla właścicieli lokali.

Na jej podstawie ustalono:

- roczną wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu częścią wspólną nieruchomości w roku 2016 w kwocie 16.555,19 zł (§ 1),

- na poczet powyższych kosztów wnoszenie przez właścicieli lokali zaliczek miesięcznych, w wysokości 2,89 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (§ 2),

- wnoszenie wpłaty na poczet Funduszu Remontowego z przeznaczeniem na remonty w rozumieniu uchwały nr (...) Nadzwyczajnego Zebrania Właścicieli Lokali z dnia 7 stycznia 2014 r., w niezmienionej wysokości 1,50 zł miesięcznie za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokalu (§ (...)),

- określony został stan środków pieniężnych na rachunku Funduszu Remontowego (remonty bieżące) wg stanu na dzień 1 stycznia 2016 r. na poziomie 21.464,86 zł (§ 5),

- wnoszenie wpłat na poczet funduszu remontowego z przeznaczeniem na spłatę rat kredytu zaciągniętego na wykonanie termomodernizacji w wysokości 11.628,73 zł za 7 miesięcy z przeliczeniem stawki jednostkowej 3,48 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (§ (...)), oraz

na poczet funduszu remontowego z przeznaczeniem na spłatę rat kredytu zaciągniętego na wykonanie: przewodów spalinowych i przewodów wentylacyjnych ciągów kominowych w części wspólnej budynku poprzez doprowadzenie ciepłej wody użytkowej do lokali właścicieli w miejsce dotychczas zainstalowanych piecyków gazowych w wysokości 6.272,64 zł za 6 miesięcy z przeliczeniem stawki jednostkowej 2,19 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, od momentu wykorzystania kredytu (§ (...)).

Od początku istnienia Wspólnoty opłata na fundusz remontowy wynosi 1,50 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Zawiadomieniem z dnia 23 marca 2016 r. powodowie zostali poinformowani o terminie, miejscu oraz porządku obrad Zebrania. Wskazano w nim m. in., iż w Zebraniu mają prawo uczestniczyć współwłaściciele lokali lub umocowani ich pełnomocnicy. Do zawiadomienia zostały dołączone: sprawozdanie Wspólnoty Mieszkaniowej o kosztach i przychodach za rok 2015, sprawozdanie Wspólnoty Mieszkaniowej o należnościach i zobowiązaniach na dzień 31 grudnia 2015 r., projekt Planu Gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na 2016 rok oraz projekt Planu Remontów i Inwestycji Wspólnoty Mieszkaniowej w 2016 roku.

Na zebraniu oprócz zaskarżonej przez powodów uchwały zostały podjęte:

- uchwała nr (...) w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2015 obejmujące sprawozdanie z działalności Wspólnoty Mieszkaniowej za okres I – XII/2015r. oraz sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej za okres I – XII/2015r.,

- uchwała nr (...) w przedmiocie zatwierdzenia Planu Remontów i Inwestycji w budynku i jego otoczeniu na 2016 rok. W Planie tym jako zadania własne właścicieli lokali na 2016 rok wskazano usunięcie nieprawidłowości wynikających z kontroli przewodów kominowych i innych elementów urządzeń kominowych w lokalach właścicieli przedmiotowej nieruchomości.

Podczas jego przebiegu obecni byli:

R. L. ( reprezentujący (...) udziałów w nieruchomości wspólnej – mieszkanie nr (...)), A. W. ( (...) – mieszkanie nr (...)), K. M. ( (...) – mieszkanie nr (...)), R. J. ( (...) – mieszkanie nr (...)), M. O. ( (...) – mieszkanie nr (...)), P. O. (1) ( (...) – mieszkanie nr (...)), M. M. (2) ( (...) – mieszkanie nr (...)), W. D. ( (...) – mieszkanie nr (...)), M. D. ( (...) – mieszkanie nr (...)) oraz J. S. ( (...) – mieszkanie nr (...)).

U. L. oraz R. L. są właścicielami lokalu nr (...), na prawach wspólności ustawowej. Z własnością ww. lokalu związany jest udział we współwłasności części wspólnych budynku, urządzeń oraz we współużytkowaniu wieczystym działki numer (...) wynoszący (...) części. P. O. (1) oraz M. O. są właścicielami w udziałach wynoszących po 1/2 części lokalu nr (...) w budynku przy (...) w K.. P. O. (1) oraz M. O. są małżeństwem oraz pozostają w ustroju ustawowej wspólności majątkowej. W dniu 3 marca 2011 r. P. O. (1) oraz M. O. udzielili pełnomocnictwa S. O. , które obejmuje m. in. upoważnienie do występowania przed Wspólnotą Mieszkaniową budynku nr (...) przy Al. (...) w K. oraz Zarządem Wspólnoty we wszelkich sprawach – w tym w szczególności do udziału w głosowaniach odbywających się na zebraniach Wspólnoty – z prawem głosu.

Do pisma z dnia 2 kwietnia 2016 r. przesłanego do współwłaścicieli lokali, strona pozwana załączyła podjęte na Zebraniu w dniu 31 marca 2016 r. uchwały. Do pisma z dnia 4 kwietnia 2016 r. przesłanego w tym samym trybie strona pozwana załączyła Protokół nr (...) z dnia (...). z okresowej kontroli przewodów kominowych wraz z załącznikiem oraz (...) Wspólnoty Mieszkaniowej za okres(...)

W opinii z tej kontroli stwierdzono, iż wyszczególnione w niej usterki mogą powodować zagrożenie dla zdrowia i życia podczas używania urządzeń gazowych i jednocześnie zasugerowano wyłączenie z eksploatacji piecyków gazowych i przejście na ciepłą wodę użytkową.

Z dalszej części ustaleń Sadu I instancji wynika , iż w grudniu 2014 r. przeprowadzono w budynku kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych i podłączeń dymowych, spalinowych i wentylacyjnych, w wyniku której stwierdzono nieprawidłowości szczegółowo wymienione w załączniku do Protokołu nr (...). Powyższe przewody są przynależne do części wspólnej nieruchomości. W dniu (...)strona pozwana w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...).

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami z powodu nieszczelności w przewodach kominowych , pod głosowanie zostały zaproponowane trzy warianty ich usunięcia: I – poprzez rozkucie wszystkich pionów kominowych oraz zamontowanie wkładów stalowych, II – poprzez likwidację piecyków gazowych w łazienkach i zastąpienie ich przez doprowadzenie do lokali właścicieli ciepłej wody użytkowej, III – poprzez likwidację piecyków gazowych w łazienkach i zastąpienie ich przez elektryczne podgrzewacze ciepłej wody (§(...)).

W głosowaniu nad przyjęciem wariantu usunięcia nieprawidłowości z powodu nieszczelności w przewodach kominowych – instalacji spalinowych oraz instalacji wentylacyjnych, wzięło udział 7 właścicieli lokali oraz 1 pełnomocnik właścicieli lokalu posiadających łącznie (...) udziałów w części wspólnej nieruchomości: 8 głosujących posiadających (...) udziałów oddało głosy przeciwko wariantowi I, 7 głosujących , posiadających (...) udziałów oddało głosy za wariantem II (87,58 %), 1 głosujący posiadający (...) udziałów oddał głos przeciw wariantowi II (12,42 %), 7 głosujących posiadających (...) udziałów oddało głosy przeciw wariantowi III (87,58 %), 1 głosujący posiadający (...) udziałów nie oddał ważnego głosu w kwestii określonej w wariantcie III (§ 6).

Został zatem wybrany wariant II – usunięcie ww. nieprawidłowości poprzez likwidację piecyków gazowych w łazienkach i przez doprowadzenie do lokali właścicieli ciepłej wody użytkowej. Przeciwno temu rozwiązaniu głosowali

powodowie, którzy opowiedzieli się za wariantem III (zastąpienie piecyków gazowych w łazienkach elektrycznymi podgrzewaczami ciepłej wody), gdyż mają w łazience zamontowany bojler.

W dniu 29 lipca 2015 r. została podjęta uchwała nr (...), w sprawie zaciągnięcia kredytu bankowego na modernizację przyłącza centralnego ogrzewania o wysokich parametrach do wymiennikowni w przedmiotowym budynku, adaptacji wymiennikowni oraz wykonanie wewnętrznej instalacji doprowadzającej ciepłą wodę użytkową do lokali właścicieli.

Na jej podstawie właściciele lokali upoważnili Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do zaciągnięcia w imieniu strony pozwanej kredytu w wysokości do 60.000 zł w celu sfinansowania powyższego zadania inwestycyjnego. Postanowiono, iż 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zostanie obciążony spłatą kredytu w wysokości 2,33 zł. Przeciwno jej podjęciu głosowali jedynie powodowie.

W dniu 29 lipca 2015 r. strona pozwana podjęła także Uchwałę nr(...) w sprawie ustalenia dodatkowych wpłat na Fundusz Remontowy na spłaty kredytu bankowego zaciągnięcia na realizację tej inwestycji. Właściciele lokali upoważnili Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do ustalenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy w wysokości 2,33 zł/1 m<sup>( 2)</sup> w celu spłaty kredytu w wysokości 60.000 zł celem sfinansowania zaplanowanej inwestycji. Postanowiono, iż środki finansowe wpłacane na dodatkowy fundusz remontowy w wysokości 2,33 zł/1m<sup>( 2)</sup> mogą być wydatkowane wyłącznie na spłatę kredytu bankowego na powyższy cel. Dodatkową wpłatę na Fundusz Remontowy należało wpłacać w terminie opłaty za lokal, począwszy od miesiąca września 2015 r. na konto Funduszu Remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej na oddzielnym dokumencie wpłaty przez okres spłaty kredytu. Łączny koszt powyższej inwestycji wynosi około 100.000 zł Wysokość kredytu to około 40.000 zł. Jest to kwota niższa od określonej w uchwałach, z uwagi na fakt, iż Wspólnota otrzymała dofinansowanie na mocy porozumienia zawartego pomiędzy Wspólnotą, MPEC a Elektrociepłownią (...).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. decyzją z dnia 25 października 2016 r. nakazał stronie pozwanej odłączenie kotłów gazowych z otwartą komorą spalania w łazienkach poprzez ich odłączenie od instalacji gazowej i jej zaślepienie oraz ich odłączenie od przewodów kominowych i zaślepienie wlotów do ww. przewodów zgodnie ze sztuką budowlaną oraz zapewnienie dostawy centralnej ciepłej wody użytkowej w budynku zasilanej z przebudowanego węzła MPEC istniejącego w przedmiotowym budynku – celem usunięcia stwierdzonego w Protokole nr (...) z okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 16 maja 2016 r. zagrożenia.

(...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. decyzją z 31 marca 2017r. uchylił ww. decyzje w całości oraz nakazał stronie pozwanej usunięcie stanu zagrożenia życia i zdrowia poprzez odłączenie od instalacji gazowej urządzenia gazowego z otwartą komorą spalania zamontowanego w łazience mieszkania nr (...) - należącego do powodów- i jej zaślepienie oraz odłączenie piecyka gazowego od przewodu kominowego i zaślepienie wlotu do ww. przewodu kominowego zgodnie ze sztuką budowlaną. Powyższy obowiązek nakazał wykonać do dnia 25 kwietnia 2017 r.

Jak ustala ponadto Sąd małżonkowie D. zaskarżali również inne niż będące przedmiotem niniejszego postępowania podejmowane przez Wspólnotę Mieszkaniową „Al. (...) w K.”.

Przed Sądem Okręgowym w(...)pod sygn. akt I C 602/13 toczyło się postępowanie , w którym domagali się uchylenia uchwał pozwanej Wspólnoty z dnia 5 marca 2013 r.: uchwały nr (...) w przedmiocie wprowadzenia zmian do regulaminu Porządku Domowego w nieruchomości nr (...)przy Al. (...) w K., uchwały nr(...) w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek oraz uchwały nr (...) w przedmiocie zatwierdzenia wnioski Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w przedmiocie stosowania w 2013 r. „Cennika usług w zakresie prac porządkowo – czystościowych i konserwacji zieleni, usług konserwacyjnych (wodno – kanalizacyjnych, co, elektrycznych i innych prac o charakterze remontowym), wykonywanych dobrowolnie przez Właścicieli Lokali na rzecz części wspólnej nieruchomości”. Prawomocnym wyrokiem z dnia 11 października 2013 r. Sąd Okręgowy powództwo oddalił.

Pod sygnaturą akt I C 261/14, toczyło się postępowanie zainicjowane przez powodów, w którym domagali się stwierdzenia nieważności, ustalenia nieistnienia lub uchylecia w całości uchwały powzanej Wspólnoty nr (...) z dnia 7 stycznia 2014 r. w przedmiocie zmiany w treści regulaminu funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy Al. (...) w K.. Wyrokiem z dnia 28 października 2014 r. Sąd Okręgowy powództwo oddalił. Sąd Apelacyjny wK. wyrokiem z dnia 17 czerwca 2015 r., sygn. akt I ACa 451/15 oddalił apelację powodów.

Pomiędzy stronami toczyły się również postępowania sądowe z powództw Wspólnoty Mieszkaniowej.

Przed Sądem Rejonowym dla K. (...) w (...) pod sygn. akt VI C 1483/15/S toczyło się postępowanie przeciwko powodom o zapłatę z tytułu zaległości związanych z zaliczkami i opłatami na fundusz remontowy. Wyrokiem z dnia 4 marca 2016 r. Sąd Rejonowy dlaK. (...)w (...) zasądził solidarnie od M. D. i W. D. kwoty po 90,45 zł wraz z odsetkami ustawowymi, których płatność została szczegółowo wskazana w wyroku oraz kosztami procesu. Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 11 sierpnia 2016 r., sygn. akt II Ca 1023/16 oddalił apelację pozwanych . Przed tym samym Sądem było prowadzone postępowanie przeciwko powodom o zapłatę z tytułu wydatków związanych z utrzymaniem należącego do nich lokalu oraz z tytułu zwrotu kosztów nieuzasadnionego żądania poprawy jakości sygnału naziemnej telewizji cyfrowej. Wyrokiem z dnia 5 października 2015 r. Sąd Rejonowy dla K. (...)w (...) zasądził solidarnie od M. D. i W. D. kwotę 2.643,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami szczegółowo wskazanymi w treści wyroku. Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2016 r., sygn. akt II Ca 23/16 oddalił ich apelację.

Od sierpnia 2016 r. powodowie uiszczają na bieżąco opłaty na fundusz remontowy, nie uiszczają natomiast należności na spłatę kredytu zaciągniętego w związku z doprowadzeniem do lokali ciepłej wody z sieci MPEC.

W ramach oceny prawnej zgłoszonych roszczeń , żadnego z nich Sąd I instancji nie uznał za usprawiedliwione.

Na wstępie powołał przesłanki normatywne na podstawie których może dojść do uchylecia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, kolejną część rozważań poświęcając ocenie poszczególnych zarzutów wobec uchwały nr (...), podniesionych przez małżonków D..

Odnosząc się do tego, w ramach którego uznawali tę uchwałę za nieistniejącą wobec jej nie podjęcia przez większość głosujących wskazał , iż jest on chybiony dlatego, że na podstawie art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w ustawie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika , że siedmiu spośród ośmiu współwłaścicieli głosowało za podjęciem uchwały, a tylko jeden głos został oddany przeciw. Potwierdzeniem tego jest sama jej treść oraz lista obecności właścicieli lokali obecnych na zebraniu w dniu 31 marca 2016 r.

W tym kontekście uznał , iż nie jest konieczne sporządzanie odrębnej listy do głosowania w przypadku, gdy głosowanie miało miejsce na danym zebraniu i w całości się na nim zakończyło. Listę taką sporządza się tylko w przypadku indywidualnego zbierania głosów.

Odnosząc się do zarzutu kolejnego , że za właścicieli lokalu nr (...) głosował jedynie R. L., zamiast obojga właścicieli tj. małżeństwa R. L. oraz U. L., a także, iż brak było pełnomocnictwa właścicieli lokalu nr (...), wskazał , że właściciele lokalu nr (...) są małżeństwem , pozostając w ustroju ustawowej wspólności majątkowej. Skoro tak , to [odwołując się do szczegółowo powołanych uregulowań kodeksu rodzinnego i opiekuńczego poświęconych kwestii reprezentacji wzajemnej małżonków ] , stanął na stanowisku , że wystarczy głosowanie przez jednego z małżonków, gdyż jest to czynność zwykłego zarządu i nie jest wymaga uprzednio zgoda drugiego małżonka, czy też następcze potwierdzenie przez niego tego , już dokonanego, aktu.

W odniesieniu do właścicieli lokalu nr (...) wskazał , że na zebraniu w dniu 31 marca 2016r byli oni reprezentowani przez pełnomocnika S. O. , któremu udzielili pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego, obejmującego m. in. głosowanie na zebraniach Wspólnoty.

Jako bezzasadny uznał Sąd zarzut powodów, iż właściciele poszczególnych lokali głosując za przyjęciem zaskarżonej uchwały uchwała wyrażali „blankietową” zgodę na postanowienia w niej zawarte, w szczególności w odniesieniu do czynności opisanych w jej §(...) , skoro, jak twierdzili małżonkowie D., nie zapoznali się z jej treścią.

Wskazał, odpierając ten zarzut, że jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, do pisma z dnia 23 marca 2016 r. zawiadamiającego o Zebraniu dołączone zostały: sprawozdanie o kosztach i przychodach za rok 2015 Wspólnoty Mieszkaniowej, sprawozdanie o należnościach i zobowiązaniach Wspólnoty Mieszkaniowej na dzień 31 grudnia 2015 r., projekt Planu Gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na 2016r., projekt Planu Remontów i Inwestycji Wspólnoty Mieszkaniowej w 2016 r. Stąd nie sposób mówić o tym, że głosując nad uchwałą właściciele nie wiedzieli jakiej materii dotyczy

Za nietrafny uznał także i ten zarzut skarżących dotyczący braku uzasadnienia dokonywania przez właścicieli lokali uiszczania zaliczek na fundusz remontowy w wysokości 1,50 zł/1m<sup>2</sup>., skoro kwota ta pozostaje niezmienną od 2011 r. Nie można zatem przyjąć, aby zaskarżona uchwała naruszała w jakikolwiek sposób interesy powodów, skoro uchwała nr (...)nie zmienia wysokości zaliczek uiszczanych na ten fundusz.

Wskazywał ponadto, iż wnoszenie wpłat na fundusz z przeznaczeniem na spłatę kredytu oraz kosztów zarządu częścią wspólną nieruchomości przy zastosowaniu przeliczenia stawki jednostkowej m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu nie jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami. Oto bowiem, jak stanowi 12 ust. 2 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Przechodząc do zarzutu powodów związanego z partycypacją właścicieli w obsłudze kredytu zaciągniętego na dokonanie inwestycji związanej z wykonaniem przewodów spalinowych i przewodów wentylacyjnych ciągów kominowych w części wspólnej budynku, poprzez doprowadzenie ciepłej wody użytkowej do lokali właścicieli w miejsce dotychczas zainstalowanych piecyków gazowych, wskazał, iż w tym zakresie zaskarżona uchwała stanowi konsekwencję poprzednich uchwał oraz kontroli kominiarskich.

Przeprowadzone kontrole tych przewodów wykazały nieprawidłowości zagrażające życiu i zdrowiu lokatorów. Pozwana rozpatrywała kilka wariantów usunięcia owych nieprawidłowości. Ostatecznie wybrano wariant II poprzez likwidację piecyków gazowych w łazienkach i doprowadzenie do lokali właścicieli ciepłej wody użytkowej. Wskazana przez powodów okoliczność, że chcą w swoim mieszkaniu korzystać z podgrzewania wody we własnym zakresie, przy użyciu bojlera, jest bez znaczenia dla ich obowiązku udziału w spłacie zaciągniętego na tę inwestycję kredytu.

Zwrócił przy tym uwagę, że instalacja ciepłej wody dotyczy części nieruchomości wspólnych i kończy się na ciepłomierzu. Kwota kredytu w żadnej części nie została przeznaczona na bezpośrednie doprowadzenie ciepłej wody do poszczególnych lokali.

Koszty procesu pomiędzy stronami zostały wzajemnie zniesione wobec tego, iż wygrywająca spór strona pozwana, nie wydatkowała w związku z nim żadnych kwot.

W apelacji od tego orzeczenia powodowie, zaskarżając je w całości, domagali się w pierwszej kolejności jego zmiany i uwzględnienia żądań pozwu. Jako wniosek ewentualny sformułowali żądanie uchylenia go i przekazania sprawy Sądowi i instancji do ponownego rozpoznania.

Formułując na wstępie ocenę, iż Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, małżonkowie D. oparli środek odwoławczy na następujących zarzutach:

- naruszenia prawa procesowego w sposób mający dla treści rozstrzygnięcia istotne znaczenie, a to:

a/ art. 328 §2 kpc , wobec nie powołania w motywach orzeczenia przyczyn dla których niektórym spośród dowodów odmówił wiarygodności oraz nie wskazał podstawy prawnej dokonanej oceny żądań powodów,

b/ art. 233 §1kpc, jako konsekwencji przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów i wyprowadzenia z treści materiału dowodowego, w zakresie ustaleń, wniosków sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego i regułami logicznego rozumowania , w szczególności w odniesieni do uznania właścicieli lokalu nr (...) za małżeństwo mimo , że są rodzeństwem , nie uwzględnienia , iż obciążenie powodów z tytułu kredytu na podstawie (...)negowanej uchwały jest wyższe niż właścicieli innych lokali, a doprowadzenie do tych mieszkań opomiarowania i ciepłej wody, zostało sfinansowane w całości [ z wyłączeniem skarżących ] ze środków pochodzących z funduszu remontowego . Tego faktu Sąd nie poddał ocenie , w konsekwencji czego ocena ta jest prawidłową przez swoją niekompletność.

- naruszenia prawa materialnego :

a/ art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali wobec zrównania pojęć właściciela i współwłaściciela lokali ,

b/ art. 64 konstytucji w zw z art. 222 kc jako następstwa nie wyeliminowania przez Sąd z obrotu prawnego uchwały Wspólnoty nr(...) dotyczącej wyboru wariantu usunięcia nieprawidłowości systemu kominowego przynależnego do części wspólnych,

c/ art. 199 i 201 kc w zw z art. 1 ust. 2 m u.o w.l. wobec ich nie zastosowania przez Sąd a uznanie , że dla określenia sposobu zarządu rzeczą wspólną mają zastosowanie przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego ,

d/ art. 3 ust 2 w zw z art. 13 oraz art. 12 ust.2 w zw z art. 17 u.ow.l. poprzez wniosek , że dostarczania ciepłej wody do budynku służy wszystkim a nie tylko niektórym właścicielom wyodrębnionych lokali, a stosowanie dla określenia obowiązku finansowego z tytułu spłaty kredytu, w odniesieniu do metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu jest zgodne z prawem , a przy tym korzystne także dla skarżących.

Odpowiadając na apelację Wspólnota Mieszkaniowa domagała się jej oddalenia , jako pozbawionej usprawiedliwionych podstaw. W motywach swojego stanowiska obszernie odniosła się do każdego z zarzutów podniesionych przez M. i W. D..

### ***Rozpoznając apelację , Sąd Apelacyjny rozważył :***

Środek odwoławczy powodów nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu

Najdalej idącym zarzutem skarżących jest ten , w ramach którego twierdzą , iż Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

Nie można go podzielić albowiem pojęcie to , którym posługuje się art. 386§ 4 kpc, obejmuje tylko taką sytuację, w której przy rozpoznawaniu sprawy Sąd nie wnika w merytoryczną treść żądania powoda albo też nie podejmuje materialnej oceny zarzutów , które przeciwstawia temu zadaniu strona przeciwna.

Nie sposób zasadnie mówić o tym , że sposób rozpoznania sprawy przez Sąd Okręgowy jest dotknięty taką nieprawidłowością.

Przeciwnie , z motywów rozstrzygnięcia poddanego kot roli instancyjnej wynika , że ocena wszystkich argumentów małżonków D. , zmierzających do podważenia negowanej przez nich uchwały, została przeprowadzona w oparciu o ustalone w sprawie fakty. Sąd rozważył także te , za pomocą których pozwana Wspólnota broniła się przed nimi .

W konsekwencji zarzut ten jest , w sposób oczywisty , zarzutem chybnym

Nie mają racji powodowie , kiedy powołują zarzuty procesowe.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa sądowego naruszenie art. 328 §2 kpc może mieć miejsce jedynie wówczas, gdy wewnętrzna konstrukcja motywów zaskarżonego orzeczenia jest tak wadliwa, że nie zawierają one danych pozwalających na instancyjną kontrolę tak uzasadnionego rozstrzygnięcia.

Tego rodzaju wad dyskwalifikujących, uzasadnienie wyroku z 21 kwietnia 2017r nie zawiera, co samo w sobie wyklucza podzielenie stawianego zarzutu.

Z uzasadnienia tego wyniku na podstawie jakich dowodów i w jaki sposób ocenionych, Sąd dokonał ustaleń doniosłych dla rozstrzygnięcia oraz jakie normy prawne stanowiły jego materialną podstawą.

Wbrew zapatrywaniu skarżących, wyrażonym w uzasadnieniu tego zarzutu, podstawa ta została wskazana a są nią normy ustawy o własności lokali, które zostały przez Sąd I instancji powołane, przy uznaniu, że zaskarżona uchwała ich nie narusza, wobec czego żądanie powodów, zmierzające do jej wyeliminowania z obrotu prawnego, nie jest usprawiedliwione

Odeprzeć należy zarzut naruszenia art. 233 §1 kpc.

Na wstępie oceny tego zarzutu przypomnieć należy, odwołując się do utrwalonego i podzielanego przez skład Sądu Apelacyjnego rozstrzygającego sprawę, stanowiska Sądu Najwyższego, wypracowanego na tle wykładni art. 233 §1 kpc, iż jego skuteczne postawienie wymaga od strony wykazania na czym, w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów polegała nieprawidłowość postępowania Sądu, w zakresie ich oceny i poczynionych na jej podstawie ustaleń.

W szczególności strona ma wykazać dlaczego obdarzenie jednych dowodów wiarygodnością czy uznanie, w odróżnieniu od innych, szczególnego ich znaczenia dla dokonanych ustaleń, nie da się pogodzić z regułami doświadczenia życiowego i [lub] zasadami logicznego rozumowania, czy też przewidzianymi przez procedurę regułami dowodzenia.

Nie oparcie stawianego zarzutu na tych zasadach, wyklucza uznanie go za usprawiedliwiony, pozostając dowolną, nie doniosłą z tego punktu widzenia polemiką oceną i ustaleniami Sądu niższej instancji.

/ por. w tej materii, wyrażające podobne stanowisko, powołane tylko przykładowo, orzeczenia Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2001, sygn. IV CKN 970/00 i z 6 lipca 2005, sygn. III CK 3/05, obydwie powołane za zbiorem Lex/

Ponadto nie można tracić z pola widzenia również, że swobodna ocena dowodów stanowi jeden z podstawowych elementów składających się na jurysdykcyjną kompetencję Sądu, który dowody bezpośrednio przeprowadza.

Ma to m. in. i takie następstwo, że nawet w sytuacji w której z treści dowodów można, w zakresie ustaleń, wyprowadzić równie logiczne, chociaż przeciwne do przyjętych przez Sąd I instancji wnioski, to zarzut naruszenia normy art. 233 §1 kpc, pomimo to, nie zostanie uznany za usprawiedliwiony.

Dopóty, dopóki ocena przeprowadzona przez Sąd ocena mieści się w granicach wyznaczonych przez tę normę procesową i nie doznały naruszenia wskazane tam jej kryteria, Sąd Odwoławczy obowiązany jest ocenę tę, a co za tym idzie także wnioski z niej wynikające dla ustaleń faktycznych, aprobować.

To, w jaki sposób powodowie motywują ten zarzut wyklucza uznanie że jest usprawiedliwiony. W jego uzasadnieniu skarżący poprzestają bowiem na przeciwstawieniu ocenie przeprowadzonej przez Sąd, a co za tym idzie, także ustaleniom faktycznym opartym na wnioskach z niej wynikających oceny własnej, ich zdaniem poprawnej oraz na odwołaniu się do takiej wersji faktów, które uznają za prawdziwe.

Tak skonstruowana krytyka postępowania Sądu I instancji jest - z przyczyn wyżej wskazanych - nie jest wystarczającą do tego aby postawiony zarzut mógł być zasadny.



Wniosku tego nie zmienia zauważona przez skarżących niepoprawność Sądu I instancji w zakresie ustalenia , że M. i P. O. (2) - właściciele lokalu nr (...) są małżeństw , gdy w rzeczywistości są rodzeństwem oraz , że przy podjęciu zaskarżonej uchwały głosował za nich pełnomocnik , S. O..

Te nieprawidłowości nie mają bowiem znaczenia dla treści rozstrzygnięcia skoro nawet poprawne ustalenie , iż są rodzeństwem i nie korzystali z pośrednictwa pełnomocnika przy akcie głosowania nad uchwałą , pozostaje bez wpływu na ocenę , iż uchwała nr (...)została podjęta przez członków Wspólnoty reprezentujących większość udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wniosek taki jest uprawniony tym bardziej , gdy weźmie się pod rozważę , iż małżonkowie D. nie negują ustalenia Sądu I instancji , iż na zebraniu w dniu 31 marca 2016r tylko oni odpowiedzieli się przeciwko jej podjęciu.

Uznanie tego zarzutu za nietrafny ma to następstwo , że ustalenia faktyczne dokonane przez Sad I instancji jedynie z tą , wskazaną wyżej korektą , Sąd II instancji aprobuje i przyjmuje za własne

Nietrafne są także , podniesione w apelacji , zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Żądanie stwierdzenia nieistnienia uchwały nr (...) powodowie motywowali tym , że nie została za nią oddana wystarczająca do większości liczba głosów oraz to , że nie sporządzono listy do głosowania, nadto sama uchwała miała charakter „blankietowy”

Tego rodzaju argumenty nie mogą być motywacją dostatecznie przemawiającą za uznaniem tego żądania za zasadne.

Po pierwsze zauważyć należy , że nie jest , o czym była już mowa , kwestionowane ustalenie , że wszyscy - poza powodami - właściciele lokali głosowali za uchwałą . W tych warunkach nie można w sposób uzasadniony twierdzić o tym , że uchwała nie została podjęta , a wobec tego , materialnie , nie istnieje. Nie można uznać uchwały nr (...) za „ blankietową „ , gdy się zauważy , że , jak wynika z ustaleń, członkowie Wspólnoty przed Zebraniem w dniu 31 marca 2016r zostali powiadomieni o tym czego będzie ona dotyczyć. Jej istotę określa , w sposób nie budzący wątpliwości, treść jej poszczególnych postanowień.

Pozostałe argumenty sprowadzają się do negowania zachowania wymagań proceduralnych.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa sądowego wady tego rodzaju tylko wówczas są doniosłe z punktu widzenia możliwości stwierdzenia nieistnienia czy [część] uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej , jeżeli w swoich konsekwencjach miały wpływ na jej treść.

Tego rodzaju następstw , w odniesieniu do negowanej uchwały skarżący nie dowiedli, stąd ich , w ten sposób ukierunkowane argumenty , nie mogą odnieść spodziewanego skutek.

Jedynie w formie uwagi na marginesie należy zauważyć , że Sąd Apelacyjny podziela zapatrywanie prawne Sądu Okręgowego , iż dokument listy obrazującej grono członków Wspólnoty Mieszkaniowej ,którzy brali udział w głosowaniu , jest tylko wówczas niebiedny , gdy odbywa się ono w drodze indywidualnego zbierania głosów , które przy podejmowaniu uchwały nr (...)nie miało miejsca.

Uznaje także , że niewadliwym jest pogląd Sądu , iż w warunkach takich , kiedy lokal jest elementem majątku wspólnego małżonków wystarczy aby głos za lub przeciw uchwale oddał jeden z nich albowiem , co do zasady , akt głosowania jest czynnością zwykłego zarządu tym majątkiem. Zauważyć też trzeba , że w rozstrzyganej sprawie, drugi z małżonków - właściciele lokalu nr (...) nie negował skuteczności głosowania nad ta uchwałą przez R. L., ani sposobu w jaki to uczynił.

W apelacji , w ramach omamionych zarzutów materialnych, pozwani nie powracają do tych argumentów z postępowania przed Sądem Okręgowym , związanych z żądaniem stwierdzenia nieważności kwestionowanej uchwały. Wobec tego wystarczy poprzestać na stwierdzeniu , że zgodnie z wola ustawodawcy jedynym sposobem, jakim

dysponuje członek Wspólnoty Mieszkaniowej , aby wyeliminować uchwałę z obrotu jest jej uchylenie orzeczeniem Sądu , przy realizacji przesłanek opisanych przez art. 25 ustawy o własności lokali .

Praktyka orzecznicza uznała za możliwe skuteczne sformułowanie żądania stwierdzenia jej nieważności ale jedynie w zupełnie wyjątkowych przypadkach, kiedy zakres wadliwości uchwały jest tak oczywisty jako niezgodny w powszechnie obowiązującymi normami prawnymi , że nie można akceptować dalszego jej obowiązywania To wyjątkowe , w zakresie stosowania narzędzie służy podmiotom nie przynależącym do Wspólnoty.

To żądanie powodów trafnie zatem zostało ocenione jako bezzasadne.

W ramach ocenianych obecnie zarzutów , powodowie eksponują przed wszystkim to , że będąc zobowiązanymi do udziału w spłacie kredytu zaciągniętego przez pozwaną na sfinansowanie inwestycji związanej z rekonstrukcją techniczną przewodów kominowych /wentylacyjnych i spalinowych / oraz doprowadzeniem do budynku sieciowej ciepłej wody, będą potraktowani gorzej niż ci z właścicieli , którzy z tej inwestycji rzeczywiście w swoich lokalach , w odróżnieniu od skarżących , skorzystają.

Wobec tego , uchwałę , która nakłada na nich taki obowiązek, uznają za niezgodną z prawem , regulami poprawnego zarządu nieruchomością wspólną a także ich interesem indywidualnym.

Stanowisko to nie jest uzasadnione ,a taka jego ocena wynika z kilku , nie wziętych przez skarżących pod rozwagę , okoliczności.

Po pierwsze , uchwała nr (...) , w tej jej części , która odnosi się do tego obowiązku, jest konsekwencją uchwał wcześniejszych , podjętych przez Wspólnotę w (...) [ nr (...) i (...) ] , wiążących wszystkich jej członków, w tym powodów , mimo , że głosowali oni przeciwko ich podjęciu.

W tym kontekście należy zwrócić uwagę , że szeroko motywowany przez nich argument, że Sąd Okręgowy rozpoznając niniejszą sprawę nie doprowadził do uchylenia uchwały nr(...) jest zupełnie chybiony , albowiem jej ocena , w tym postępowaniu , była wykluczona.

Po wtóre z ustaleń dokonanych w sprawie wynika , że wbrew zapatrywaniu skarżących elementy tej instalacji , która podlegać będzie przebudowie , jako służąca właścicielom wszystkich lokali , przynależy do nieruchomości wspólnej.

Ustalenia te przekonują także , że wbrew stanowisku apelujących , nowa instalacja zapewniająca różną od poprzedniej dostawę ciepłej wody , kończy się na ciepłomierzu , nie obejmując żadnego z lokali mieszkalnych . Jest wobec tego także składnikiem nieruchomości wspólnej , koszt utrzymania której obciąża także skarżących na warunkach opisanych przez przepisy ustawy o własności lokali , których uszczegółowieniem nie sprzecznym z nimi, są podjęte wcześniej oraz oceniana w postępowaniu uchwała nr (...). Odeprzeć trzeba także argument apelujących o tym , że uchwała niepoprawnie określiła wysokość wkładu właścicieli w fundusz remontowy. Sąd I instancji trafnie zwrócił uwagę , że partycypacja w jego pokrywaniu nie została zaskarżoną uchwałą zmieniona , tym bardziej , jak nietrafnie twierdza powodowie , na ich niekorzyść jako osób , które mają własne źródło podgrzewania wody w swoim lokalu mieszkalnym.

Z podanych wyżej przyczyn , w uznaniu apelacji za nieuzasadnioną Sąd Apelacyjny orzekł o jej oddaleniu , na podstawie art. 385 kpc.

SSA Rafał Dzyr SSA Grzegorz Krężolek SSA Paweł Rygiel