

Sygn. akt I ACa 1175/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Przemysław Kurzawa

Sędzia SA Robert Obrębski

Sędzia SO (del.) Joanna Zaporowska (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały i nakazanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 11 stycznia 2012 r.

sygn. akt XXIV C 726/10

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że w punkcie 3 (trzecim) zasądza kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem) i oddala wnioski o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w pozostałym zakresie;***
- 2. oddala apelację w pozostałej części;***
- 3. zasądza do P. T. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.***

Sygn. akt IA Ca 1175/12

UZASADNIENIE

P. T. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. wniósł o uchylenie uchwały nr(...)z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przeniesienia niewykorzystanych środków funduszu remontowego do zagospodarowania w roku 2010 oraz o nakazanie Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej przedstawienia do kopiowania dokumentacji Wspólnoty.

Powód kwestionował uchwałę (...), gdyż jego zdaniem prawidłową wartością środków finansowych przekazanych w ramach niewykorzystanego funduszu remontowego na 2010 rok powinna być kwota 91.355,60 zł. (czyli o 19 420,50 zł wyższa). Podnosił też, że wystąpiły nieprawidłowości w sposobie głosowania w trybie indywidualnego zbierania

głosów, polegające na tym, że nie wszyscy właściciele lokali głosowali (głosy były zbierane do momentu uzyskania większości), a zarząd manipulował głosującymi.

W toku postępowania powód cofnął roszczenie z punktu 2 pozwu, bowiem otrzymał dokumentację, której się domagał.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości, na rozprawie w dniu 26 października 2011 r. pełnomocnik pozwanej wyraził zgodę na cofnięcie pozwu w zakresie pkt. 2 oraz wniósł o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w zakresie cofniętego powództwa.

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo co do żądania uchylenia uchwały, umorzył postępowanie w części dotyczącej wydania dokumentacji i zasądził od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 3 797 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd oparł się na następujących ustaleniach faktycznych:

Powód P. T. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. W latach 2007 - 2008 był prezesem zarządu Wspólnoty, a w latach 2008-2009 pełnił odpłatnie obowiązki administratora nieruchomości wspólnej.

Podczas pierwszego zebrania Wspólnoty, które odbyło się w dniu 27 marca 2007 roku oraz w wyniku dalszego zbierania głosów właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) na podstawie której w pkt 1 w planie gospodarczym na 2007 rok zapisano kwotę 3000 zł miesięcznie na fundusz remontowy wspólnoty. Taką samą kwotę przeznaczono na fundusz remontowy na rok 2008 w uchwale nr(...). Uchwałą nr (...) właściciele lokali określili zasady wydatkowania środków z funduszu remontowego ustalając, iż zarząd może wydatkować te środki w trakcie roku bez uchwały właścicieli lokali, po uzyskaniu zgody utworzonej 5-osobowej komisji kontrolnej złożonej z właścicieli.

Podczas zebrania rocznego w dniu 31.03.2009 r. oraz w wyniku dalszego zbierania głosów właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie wyodrębnienia funduszu remontowego wspólnoty, zgodnie z którą utworzono wyodrębniony fundusz remontowy od dnia 1 stycznia 2009 r. jako oddzielne konto w ewidencji księgowej Wspólnoty, z przeznaczeniem na remonty i modernizacje nieruchomości wspólnej.

W dniu 19 maja 2009 r. w budynku przy ul. (...) została przeprowadzona obowiązkowa kontrola stanu technicznego nieruchomości.

W zaleceniach pokontrolnych wskazano kilka usterek, które wymagają pilnej naprawy m.in. iż pilnie należy uzupełnić fotokomórki w dźwigach osobowych. Dotychczasowe zabezpieczenia były niewystarczające i istniało zagrożenie, w szczególności dla dzieci oraz osób starszych (drzwi wind zamykały się pomimo znajdujących się na ich drodze przeszkód).

Decyzją z dnia 2 sierpnia 2009 r. Komisja Kontrolna wystąpiła do Zarządu Wspólnoty z wnioskiem o wydatkowanie kwoty 7 383 zł z funduszu remontowego z przeznaczeniem na montaż fotokomórek w windach (zostały zamontowane w ilości 6 sztuk).

Decyzją z dnia 18 września 2009 r. Komisja Kontrolna wystąpiła do zarządu wspólnoty z wnioskiem o wydatkowanie kwoty 12 037,50 zł z funduszu remontowego, z przeznaczeniem na wymianę zepsutych ciepłomierzy (zostały wymienione przez firmę ista (...) Sp. z o.o., o czym świadczy faktura VAT z 13 listopada 2009 r.). Przyczyną wymiany ciepłomierzy były ich awarie w niektórych lokalach, niesprawny system pomiaru cyrkulacji o czym świadczyły reklamacje mieszkańców, między innymi powoda, na niesprawne ciepłomierze w 18 lokalach.

W dniu 28 kwietnia 2010 r. ogół właścicieli podjął uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z wykonania planu gospodarczego w 2009 r., wyrażając tym samym akceptację wydatków związanych między innymi z montażem fotokomórek w windach i wymianą zepsutych ciepłomierzy.

W tym samym dniu właściciele podjęli również uchwałę nr (...) w sprawie przeniesienia niewykorzystanych środków funduszu remontowego do zagospodarowania w roku 2010. W wyniku podjęcia tej uchwały niewykorzystane środki w

kwocie 71 935,10 zł zostały przeniesione do zagospodarowania na rok następny. W głosowaniu wzięli udział właściciele posiadający 63,16% udziałów, spośród których za podjęciem uchwały byli właściciele posiadający 62,777% udziałów, zaś przeciw właściciele posiadający 0,39% udziałów.

W dniach 27 września oraz 29 października 2010 r. powód korzystał z prawa do wglądu i kopiowania dokumentacji Wspólnoty Mieszkaniowej (...).

Stan faktyczny ustalony został w oparciu o złożone do akt sprawy dokumenty, których wartość dowodowa nie budziła, w ocenie Sądu Okręgowego, wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony. Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się również na przesłuchaniu stron.

W toku procesu sąd oddalił zgłoszone przez powoda wnioski dowodowe jako niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Okoliczności faktyczne były bowiem między stronami bezsporne, a spor dotyczył oceny prawidłowości działań Zarządu.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że oparte na art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.) żądanie uchylenia uchwały (...) r. nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód wniósł o uchylenie uchwały (...) podjętej w dniu 28 kwietnia 2010 roku przez ogół właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z uwagi na fakt, iż narusza ona jego interesy i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powód nie kwestionował faktu przekazania niewykorzystanych środków z funduszu w 2009 r. do wykorzystania ich w 2010 r., jedynie podważał kwotę, gdyż jego zdaniem środków finansowych powinno być więcej niż przekazane 71.935,10 zł, a ponadto podważał również sposób przeprowadzenia głosowania nad nią. Ostatecznie podniósł on dwa rodzaje zarzutów:

- nieprawidłowości przy odjęciu od sumy środków funduszu remontowego przeniesionych na rok 2010 kwot: 7 383 zł na montaż fotokomórek w windach oraz 12 037,50 zł na wymianę ciepłomierzy,
- nieprawidłowości proceduralne przy przeprowadzeniu głosowania nad podjęciem uchwały nr(...)

Jako nietrafne uznał Sąd stanowisko powoda, iż Zarząd Wspólnoty nie mógł wydatkować kwot na wskazane wyżej cele z funduszu remontowego, a ponadto nie mógł podjąć takich działań bez wcześniejszej uchwały Wspólnoty.

Ustawa o własności lokali nakłada na właścicieli wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej obowiązek utrzymania części wspólnej nieruchomości w „stanie nie pogorszonej”. W ramach tych obowiązków właściciele opłacają koszty zarządu nieruchomością wspólną poprzez uiszczanie comiesięcznych zaliczek. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację stanowią składnik kosztów zarządu nieruchomością wspólną, dlatego też część miesięcznej zaliczki może być przeznaczona na opłacanie kosztów remontów nieruchomości wspólnej. Z przepisów ustawy o własności lokali nie wynika nic więcej ponad to, że właściciele będą musieli zapłacić za remont, gdy stanie się on konieczny. Brak jest w tych przepisach wzmianek o konieczności tworzenia funduszy remontowych przez wspólnoty mieszkaniowe. Nie ulega jednak żadnym wątpliwości, że gromadzenie środków na wyodrębnionym funduszu remontowym jest możliwe, szeroko praktykowane i ma na celu pozyskanie funduszy na przyszłe remonty. Nie ma natomiast przepisów, które precyzowałyby kwestie rozliczeń i postępowania ze środkami, które na takim funduszu zostały zgromadzone. W świetle ugruntowanego orzecznictwa i treści przepisów ustawy o własności lokali wszelkie wpłaty właścicieli na remonty stanowią część kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a do tych środków zalicza się też wpłaty na fundusz remontowy, środki z tego funduszu należą zatem do właścicieli lokali.

Sąd Okręgowy wskazał też, że powszechną formą stało się decydowanie o kwestiach związanych z funduszem na podstawie uchwał właścicieli.

Powód nie kwestionował faktu, że instalacja fotokomórek dotyczy kosztów związanych z utrzymaniem prawidłowego funkcjonowania nieruchomości wspólnej. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wykazał, iż konieczność zainstalowania tych urządzeń wynikała w związku z zaleceniami pokontrolnymi inspektora nadzoru budowlanego określającego to zalecenie (w maju 2009 r.) jako „pilne”. Decyzja zarządu dotycząca wypełnienia tego zalecenia nie była zatem bezpodstawna. Lokatorzy zgłaszali problemy z funkcjonowaniem wind, a dodatkowe fotokomórki zwiększały bezpieczeństwo tych urządzeń. Ze względu na materię i „pilność” sprawy nie można również czynić zarzutu Zarządowi, że nie czekał z tymi wydatkami do kolejnego opracowania planu gospodarczego.

W przypadku wymiany ciepłomierzy Zarząd, na wniosek komisji kontrolnej, zdecydował o wydatkowaniu kwoty na tę inwestycję na podstawie skarg mieszkańców, między innymi powoda, reklamujących niedziałające liczniki ciepła. Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania przed sezonem grzewczym nie jest oderwana od rzeczywistości. Należy zaznaczyć, że sam powód zgłaszał w tym okresie niesprawność ciepłomierzy w 18 lokalach Wspólnoty. Zarząd opierał się na ofercie specjalistycznej firmy, która miała nie tylko wymienić niesprawne podzielniki ciepła, ale również dokonać kontroli pozostałych, przed nadchodzącym sezonem grzewczym.

W przypadku tego wydatku powód podnosił dodatkowo, iż nie jest on związany z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej. Twierdzenia powoda dotyczące własności ciepłomierzy zainstalowanych w lokalach Sąd Okręgowy uznał za niezasadne. Cała instalacja centralnego ogrzewania, łącznie z zainstalowanymi na niej urządzeniami pomiarowymi, stanowi część nieruchomości wspólnej i nie ma znaczenia czy elementy tej instalacji znajdują się w wydzielonych lokalach czy też poza nimi. W tym miejscu Sąd Okręgowy powołał się na wyrok SN z dnia 27 sierpnia 1997 r. III CZP 36/97, opubl. OSNC 1998/1/4 i uchwałę SN z dnia 19.05.2006 r. III CZP 28/06.

Sąd wskazał też przepisy art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami), które czynią właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego odpowiedzialnym za rozliczenie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła w przypadku gdy jest on wyłącznym ich odbiorcą.

W przypadku pozwanej Wspólnoty (...), na podstawie umowy zawartej ze (...), odbiorcą energii jest Wspólnota jako zarządca całego budynku.

Za niezasadne uznał również Sąd zarzuty powoda odnośnie procedury podejmowania czynności przez Zarząd bez odrębnej uchwały Wspólnoty. Zasady tworzenia i funkcjonowania funduszu remontowego określały uchwały właścicieli. To oni właśnie decyzją większości udziałów ustalili, iż w przypadku gdy zajdzie konieczność przeprowadzenia w ciągu roku nieprzewidzianych wydatków z funduszu, decyzję w tym zakresie może podjąć specjalnie powołana do tego celu komisja. Nie można zgodzić się ze stanowiskiem powoda, że komisja ta miała jedynie uprawnienia doradcze bowiem przeczy temu charakter powierzonych jej zadań – wydanie zgody na wydatki w ciągu roku, a nie opiniowanie tych wydatków na zebraniu właścicieli. Tak określone zasady wydatkowania środków zgromadzonych na funduszu remontowym są wyrazem woli właścicieli lokali, nie są sprzeczne z przepisami prawa. Nie można, zdaniem Sądu, odmówić członkom Wspólnoty prawa do określenia tych zasad według własnych przyjętych założeń.

Ponadto zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie zawitym 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli. Jest to wyłączny sposób wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli. Przepis art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu, wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1.

Ponieważ w wyznaczonym terminie zarówno powód, jak i żadna inna legitymowana osoba, nie wniosła powództwa o uchylenie uchwały powołującej komisję decydującą w sprawach funduszu remontowego, należy uznać, iż jest ona

obowiązująca i wiąże zarówno Zarząd, jak i właściciele lokali i bezpodstawne są obecnie zastrzeżenia powoda co do jej treści.

W świetle art. 23 ust. 1 i 2 i 2a ustawy o własności lokali, w ocenie Sądu Okręgowego, powód nie dostarczył żadnych dowodów, które mogłyby świadczyć o nieprawidłowościach proceduralnych przy zbieraniu głosów pod przedmiotową uchwałą. Przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują obowiązku zarządu zebrania głosów od wszystkich właścicieli lokali. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż wszystkie uchwały zostały podjęte w sposób zgodny z przepisami. W przypadku przedmiotowej uchwały zarząd umożliwił właścicielom oddawanie głosów na zebraniu, a także podczas, trwającego niemal dwa miesiące, głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Po stwierdzeniu, że wszyscy zainteresowani głosowaniem wzięli w nim udział, a także, że zebrana liczba głosów zezwala na uznanie uchwały za podjętą, zarząd zakończył głosowanie.

Odnosnie innych zarzutów powoda co do procedury głosowania nad przedmiotową uchwałą zważyć należy iż wskazał on w pozwie jedynie ogólnikowe zastrzeżenia co do głosowania nad wszystkimi uchwałami podejmowanymi w przypadku pozwanej Wspólnoty – nieinformowanie o treści uchwał, zmiany w treści uchwał podczas głosowania. Nie wskazał żadnych konkretów ani żadnych dowodów, które odnosiłyby się bezpośrednio do uchwały zaskarżonej niniejszym pozwem.

Wskazać w tym miejscu należy na ugruntowane orzecznictwo wskazujące na możliwość zaskarżenia uchwały z uwagi na zarzuty formalne tylko w przypadku gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na jej treść (m.in. wyrok SA w Poznaniu z dnia 18 stycznia 2006 r., I ACa 1152/05).

Nie może zostać uwzględniony podniesiony przez powoda w załączniku do protokołu rozprawy zarzut niepodjęcia uchwały z uwagi na fakt iż z dostarczonej przez pozwaną listy wynika, że za uchwałą głosowało jedynie 37,573 % . Po pierwsze zważyć należy iż zarzut ten podniesiony został już po zamknięciu rozprawy, a nie w toku procesu a ponadto pozwana, również w załączniku do protokołu rozprawy, złożyła pełną listę głosujących, wyjaśniając iż omyłkowo wcześniej złożona lista była niepełna.

Mając to wszystko na uwadze Sąd Okręgowy oddalił powództwo o uchylenie uchwały. Z uwagi na cofnięcie pozwu w zakresie żądania nakazania udostępnienia dokumentacji, postępowanie w tym zakresie zostało umorzone na podstawie art. 203 kpc.

Na podstawie art. 98 k.p.c., Sąd obciążył powoda jako stronę przegrywającą, kosztami procesu – kosztami zastępstwa procesowego strony przeciwnej, na które złożyły się – 3 600 zł tytułem zastępstwa procesowego za prowadzenie spraw przy ustalonej na 71 935 zł wartości przedmiotu sprawy, 180 zł tytułem zastępstwa procesowego za prowadzenie spraw w zakresie pkt 2 pozwu (przy przyjętej wartości z najbardziej zbliżonej merytorycznie sprawy - o uchylenie uchwały organu wspólnoty) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej na pełnomocnictwie. Wysokość wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika Sąd wyliczył w oparciu o treść § 6 pkt. 6 oraz § 11 ust.1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).

Sąd przyjął, iż powód cofając powództwo na tym etapie procesu powinien być traktowany jako osoba przegrywająca proces. Powód, powołując się na brak możliwości dostępu do dokumentacji Wspólnoty, pozostał przy gołosłownych zarzutach, nie opierając się na żadnych dowodach. Pozwana Wspólnota przedstawiła natomiast wykaz z wizyt powoda, podczas których udostępniona mu została dokumentacja, chociaż dotyczyło to późniejszego okresu. Nie można jednak jedynie na tej podstawie wywodzić, iż powód we wcześniejszych okresach takiego dostępu był pozbawiony.

Sąd nie podzielił stanowiska strony pozwanej, że stopień skomplikowania niniejszej sprawy i nakład pracy pełnomocnika uzasadnia zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości wielokrotnej stawki minimalnej.

Apelację od orzeczenia Sądu Okręgowego wniósł powód, zaskarżając je w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu. W apelacji zarzucił:

1. obrazę przepisów art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez uznanie, że zaskarżona uchwała jest zgodna z tym przepisem, że nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz że nie zachodzą przesłanki naruszające interesy powoda,
2. obrazę art. 45a ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. przez błędne uznanie, że ustawa ta nakłada obowiązek instalacji ciepłomierzy we wspólnotach mieszkaniowych, zamiast przyjąć, że ustawa ta nakłada obowiązek ustalania regulaminu, w którym wspólnota umożliwi właścicielowi lokalu wybór sposobu obliczania energii cieplnej na podstawie liczników lub energii cieplnej,
3. obrazę przepisów prawa procesowego, mającą istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, tj. naruszenie:
 - a) art. 224 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie nowych dowodów, mających ważne znaczenie dla wyników sprawy, mimo wcześniejszego przeprowadzenia dowodów, udzielenia głosu stronom i zamknięcia rozprawy,
 - b) art. 227 k.p.c. przez nieuwzględnienie pewnych faktów, bądź błędne ich zinterpretowanie,
 - c) art. 231 k.p.c. przez błędne zastosowanie i dokonanie błędnej oceny pewnych faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy,
 - d) art. 232 k.p.c. przez błędne zastosowanie zgłoszonych dowodów i nieprawidłowe ich przeprowadzenie, dając wiarę stronie pozwanej, mimo braku dowodów oraz nieuznanie przedstawionych przez powoda faktów, mimo potwierdzenia ich stosownymi dowodami,
 - e) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uchybienie zasadzie swobodnej oceny dowodów, a także dokonania ustaleń sprzecznych z zebrany materiał dowodowy i dokonanie oceny wiarygodności i mocy dowodów nie na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału, lecz ze względu na wybiórcze potraktowanie tychże dowodów.

W konkluzji apelujący wniósł o zmianę wyroku w punktach 1 i 3 i uchylenie zaskarżonej uchwały i zmianę orzeczenia o kosztach postępowania, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (v.: pismo precyzujące apelację z dnia 24 maja 2012 r.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje: apelacja okazała się zasadna jedynie w części, w której kwestionuje prawidłowość rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, o czym będzie mowa poniżej. W pozostałym zakresie nie ma uzasadnionych podstaw.

W pierwszej kolejności wymagają rozważenia zarzuty natury procesowej. Od oceny ich zasadności zależy bowiem możliwość dalszych rozważań prawnych.

Apelujący zarzucił naruszenie przez Sąd pierwszej instancji art. 224 § 1 k.p.c. przez przyjęcie i przeprowadzenie dowodu po zamknięciu rozprawy. Zarzut ten nie jest trafny. Sąd Okręgowy nie zobowiązywał żadnej ze stron do składania listy do głosowania nad uchwałą (...), nie przeprowadzał dowodu z listy do głosowania ani nie czynił w oparciu o tę listę ustaleń. Istotnie w piśmie procesowym z dnia 2 listopada 2011 r. powód wniósł o zobowiązanie strony przeciwnej przez Sąd do złożenia listy do głosowania nad uchwałą (...), zaś strona pozwana na rozprawie w dniu 4 stycznia 2012 r. poprzedzającej wydanie wyroku, złożyła pismo procesowe, do którego dołączyła uchwałę nr (...) z listą do głosowania. Sąd Okręgowy nie dopuścił i nie przeprowadził dowodu z tej listy, lecz po przesłuchaniu stron

i udzieleniu im głosu zamknął rozprawę. Następnie w terminie publikacyjnym wydał wyrok, w uzasadnieniu którego poczynił ustalenia faktyczne na podstawie materiału dowodowego zebranego do zamknięcia rozprawy. Treść uchwały (...) i wyniki głosowania nad nią były znane od początku procesu, gdyż uchwała została dołączona już do pozwu.

Niedopuszczenie dowodu z list do głosowania nad uchwałą(...) r. było prawidłowe, gdyż powód nie podnosił w toku postępowania, by doszło do nieprawidłowości w zakresie wyliczenia głosów podjętych za uchwałą (liczonych udziałami). Wprawdzie powód formułował pewne zarzuty dotyczące kwestii formalnych związanych z podjęciem uchwały, ale nie były to zarzuty dotyczące błędnego wyliczenia ilości głosów oddanych za jej podjęciem. Powód nie żądał też stwierdzenia nieważności czy nieistnienia uchwały, a jedynie jej uchylenia z wskazanych przez siebie przyczyn. Zarzut, że uchwała nie została podjęta pojawił się po raz pierwszy w załączniku do protokołu, złożonym przez powoda po zamknięciu rozprawy. Uznać należy go zatem za spóźniony. Sąd jest związany żądaniem pozwu, przez które powód określa ramy procesu. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie (art. 321 k.p.c.). Będąc związany żądaniem Sąd Okręgowy nie był zatem ani zobowiązany ani uprawniony do badania kwestii prawidłowości wyliczenia głosów oddanych za uchwałą, skoro powód ograniczył się do żądania uchylenia uchwały, a kwestia wyniku głosowania nad uchwałą nie była sporna między stronami.

Nie jest również zasadny zarzut zawarty w uzasadnieniu apelacji, że nie zostały dopuszczone przez Sąd na ostatniej rozprawie wnioski dowodowe powoda, gdyż na tej rozprawie powód, działający przy pomocy profesjonalnego pełnomocnika, nie składał żadnych wniosków dowodowych. Natomiast na rozprawie tej pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo oparte na art. 25 ustawy o własności lokali podnosząc, że uchwała (...) narusza zasadny prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powoda, „bowiem błędnie przerzucone pozycje na kolejny rok powodują straty finansowe powoda, bo np. zaliczka na fundusz remontowy mogłaby być inna”. Jak z powyższego wynika pełnomocnik powoda, jeszcze raz przed zamknięciem rozprawy, jednoznacznie określił żądanie powoda.

Przepis art. 227 k.p.c. stanowi, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Sąd Okręgowy, wbrew zarzutowi apelacji, nie naruszył tego przepisu przez „nieuwzględnienie pewnych faktów, bądź błędne ich zinterpretowanie”, jak również nie naruszył art. 231 k.p.c., który dotyczy domniemań faktycznych, czy też art. 232 k.p.c., dotyczący rozkładu ciężaru dowodu. Uzasadnienie apelacji nie wyjaśnia, na czym miałyby polegać naruszenie tych przepisów.

Z uzasadnienia tego można natomiast wnosić, że apelujący zarzuca w istocie rzeczy naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. W uzasadnieniu apelacji powód wykazywał wadliwość ustaleń odnośnie zakresu kompetencji komisji kontrolnej, które miałyby wynikać ze stanowiących podstawę ustaleń zeznań strony pozwanej. Tymczasem Sąd dysponował znajdującą się w aktach, złożoną przez samego powoda, uchwałą nr(...) o zasadach dysponowania funduszem remontowym i powołaniu komisji kontrolnej o następującej treści: ”W.M (...) uchwała powołanie komisji kontrolnej, która będzie nadzorować wydatkowanie środków z funduszu remontowego oraz będzie wyrażać zgodę na skorzystanie przez zarząd z tych środków w ramach wydatków dotyczących kosztów napraw bieżących oraz wydatków incydentalnych ponoszonych z tego funduszu”. W uchwale jest więc jednoznacznie mowa o „wyrażaniu zgody na wydatkowanie środków przez zarząd”. Interpretacja roli i kompetencji komisji została więc dokonana przez Sąd Okręgowy zgodnie z brzmieniem uchwały, apelujący starał się natomiast dokonać jej wykładni wbrew temu brzmieniu. Zarzut wadliwej oceny dowodów okazał się być zatem nieuprawniony. Komisja kontrolna miała więc prawo decydować o pewnych wydatkach incydentalnych, związanych z pilnymi naprawami bądź modernizacjami. Do akt złożone zostały dowody z dokumentów uzasadniających konieczność pilnego podjęcia decyzji co do fotokomórek w windach i wymiany części wadliwych liczników. Złożone zostały również protokoły głosowań komisji kontrolnej w obydwu tych sprawach. Ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Okręgowy w oparciu o te dokumenty, są więc prawidłowe. Reasumując należy zatem stwierdzić, że Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, który ma oparcie w zebranych w sprawie dowodach, zaś zarzuty apelującego są chybione.

Przedmiotem oceny Sądu nie było natomiast, wbrew wywodom apelacji, czy liczniki ciepła faktycznie działały prawidłowo czy też nie oraz czy wymiany liczników dokonywane były etapami. Wystarczające jest w tym zakresie

ustalenie, że Wspólnota, działająca poprzez Zarząd i w oparciu o decyzje powołanej w tym celu komisji kontrolnej, uznał, że istnieje potrzeba wymiany wadliwych liczników. Za trafne uznać należy również przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że liczniki ciepła, jak cała instalacja grzewcza, objęta jest tzw. współwłasnością przymusową (v.: uzasadnienie uchwały SN z dnia 28 sierpnia 1997 r. III CZP 36/97 LEX 31296).

Wspólnota działała poprzez swoje organy i w sytuacji, gdy uznały one, że w ramach zwykłego zarządu istnieje potrzeba dokonania pewnych pilnych remontów czy modernizacji, istniała podstawa do podjęcia takich działań. W przeciwnym przypadku dochodziłoby do paraliżu decyzyjnego w kwestiach wymagających nagłego podjęcia decyzji i działania. Pozwana Wspólnota wykazała, że były podstawy do podjęcia działań nie cierpiących zwłoki, zachowała zatwierdzoną stosowną uchwałą procedurę, zaś jej decyzje zostały zaaprobowane przez Wspólnotę poprzez podjęcie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2009. Kwestionowanie uchwały(...) r., dotyczącej już wyłącznie kwestii przeniesienia środków na rok następny (o wydatkowaniu których zdecydowano już wcześniej), jest zatem nie tylko nieuzasadnione merytorycznie, ale i spóźnione. Powód, kwestionując uchwałę

(...)r. stara się de facto podważyć wcześniejsze uchwały (dotyczące sprawozdania finansowego czy powołania komisji kontrolnej), które nie zostały zaskarżone. Jak natomiast wskazał trafnie Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 21 kwietnia 2010 r. IACa 274/10 (LEX 628190) uchwała wspólnoty, stosownie do przepisów art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l., może być zaskarżona do sądu w zawitym terminie 6-tygodniowym. Uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego nie została natomiast zaskarżona, co wyłącza obecnie możliwość ustalenia jej nieważności. Zaskarżenie uchwały(...) słusznie zostało tedy uznane przez Sąd Okręgowy za pozbawione podstaw. Zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) okazał się więc nieuzasadniony.

Nie jest również trafny zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 45a ustawy z dnia 24 czerwca 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059). Wbrew wywodowi apelacji Sąd Okręgowy nie uznał na podstawie tego przepisu, że ustawa nakłada obowiązek instalacji ciepłomierzy we wspólnotach mieszkaniowych. Sąd Okręgowy wskazał, że przepisy prawa energetycznego czynią właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego odpowiedzialnym za rozliczenie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła

w przypadku, gdy jest on wyłącznym ich odbiorcą. Przytoczony przez Sąd Okręgowy przepis jest zgodny z art. 45a ust. 6 ustawy. Zarzut naruszenia tego przepisu jest więc chybiony.

Reasumując należy zatem stwierdzić, że wobec nietrafności zarzutów apelacji, podlega ona oddaleniu po myśli art. 385 k.p.c.

Za częściowo uzasadniony uznać należy jedynie zarzut wadliwego rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy o kosztach postępowania przed tym Sądem. Sąd Okręgowy obciążając powoda, jako stronę przegrywającą, obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanej Wspólnoty kosztami procesu przyjął, że złożyły się na nie, między innymi, 3 600 zł tytułem zastępstwa procesowego za prowadzenie sprawy przy wartości przedmiotu sporu 71 935 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika Sąd przyjął w związku z tym w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.). Racje ma skarżący, że w niniejszej sprawie powoda zastępował radca prawny a nie adwokat, wobec czego zastosowanie będą miały przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.). Wobec braku stosownego przepisu, odnoszącego się do uchwał wspólnoty mieszkaniowej, zastosowanie winien mieć przepis w sprawie o najbardziej zbliżonym charakterze, a to o uchyleniu uchwał organów spółdzielni - § 10, ust. 1 pkt 1. Stawka minimalna za prowadzenie tego rodzaju sprawy wynosi 180 zł.

Drugie z żądań pozwu, o nakazanie pozwanej Wspólnocie przedstawienia do kopiowania dokumentacji Wspólnoty, zostało cofnięte. Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że powód odnośnie tego żądania powinien być traktowany jako strona przegrywająca proces, gdyż nie przedstawił dowodów, poprzestając na gołosłownych twierdzeniach o braku dostępu do dokumentacji. Podzielając tę argumentację należało przyjąć równocześnie stawkę jak dla żądania uchylenia uchwały. Koszty postępowania wyniosły więc 377 zł (2x180 zł + 17 zł za opłatę skarbową od pełnomocnictwa).

W tym tylko zakresie orzeczenie zostało zmienione w pkt 3, w oparciu o art. 386 § 1 w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w instancji odwoławczej były przepisy art. 98 § 1 i 2 oraz 108 § 1 k.p.c., jak również § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z

§ 12 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).