

Sygn. akt V ACa 737/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Alicja Fronczyk

Sędziowie: SA Ewa Klimowicz – Przygódzka (spr.)

SO (del) Joanna Piwowarun-Kołakowska

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa B. T. i J. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 7 października 2019 r., sygn. akt II C 500/18:

I oddala apelację,

II zasądza od powoda J. T. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

E.Klimowicz-Przygódzka A. Fronczyk J. Piwowarun-Kołakowska

V ACa 737/19 UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 VI 2018 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nr (...) przy ul. (...) w W. powodowie B. T. i J. T. domagali się uchylenia uchwały tej Wspólnoty nr (...) z 8 V 2018 r. w części przebiegającej nadpłatę zaliczki eksploatacyjnej na fundusz remontowy oraz o uchylenie uchwały nr (...) z tego samego dnia w części dotyczącej określenia zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 3 zł za 1 m kw. powierzchni lokalu miesięcznie oraz wydatków na remont posadzki przy wejściu do budynku na kwotę 6000 zł.

Podnieśli, iż pierwsza z zaskarżonych uchwał narusza ich interes powoduje bowiem po ich stronie bieżące obciążenie finansowe, którego w części mogliby uniknąć, gdyby nadwyżka z zaliczek mogła zostać zwrócona lub zaliczona na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w roku 2018. Uchwała ta narusza także zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, które wymagają i dają uprawnienie do takiego przenoszenia środków jeżeli przemawiają za tym prawdopodobne i przewidywane wydatki konieczne dla utrzymania nieruchomości wspólnej, których w tym przypadku nie ma. Wysokość funduszu remontowego wynosi 400 000 zł, a stan budynku jest dobry i nie wymaga poza bieżącą konserwacją innych nakładów. Wskazali, że podane podstawy uchylenia uchwały nr (...) odnoszą się także do uchwały nr (...). Wobec wysokości funduszu remontowego i braku potrzeby remontów, nie istnieje potrzeba uiszczania zaliczki na fundusz remontowy w ustalonej wysokości 3 zł za m.kw. powierzchni mieszkania. Wynika to również z planu gospodarczego, w którym nie przewidziano żadnych wydatków uzasadniających wysokość

ustalonej zaliczki. Powodowi podnieśli ponadto, że nie ma też podstaw formalnych do podjęcia powyższej uchwały, gdyż Sąd Apelacyjny ustalił, iż uchwała podwyższająca zaliczki z 1 zł na 3 zł za m.kw. powierzchni lokalu nie istnieje. Odnosnie umieszczonych w planie gospodarczym stanowiącym załącznik do uchwały nr (...) wydatków na remont posadzki na klatkach schodowych podniesione zostało, że wydatki te zapisane zostały tylko formalnie, uchwała nie zawiera informacji, z których wynikałby stan posadzki uzasadniający jej remont i wysokość wydatków. Z uchwały nie wynika również, czy remont miałby dotyczyć jednej czy dwóch klatek schodowych. Reasumując skarżący podnieśli, iż uchwała powyższa narusza ich interes stwarzając obciążenia finansowe bez materialnej i formalnej podstawy i przewidując nieuzasadniony wydatek remontowy. Narusza też zasady prawidłowego zarządu obciążając właścicieli lokali wydatkami bez istnienia potrzeby wykonania określonych czynności w nieruchomości wspólnej, przewiduje wydatek bez określenia celowości przy braku dostatecznej precyzyjności zapisu co do granicy wydatków i szczegółów czynności.

W pozwie został ponadto zgłoszony wniosek dowodowy w celu ustalenia okoliczności podjęcia zaskarżonych uchwał, w szczególności głosowania osób uprawnionych.

Strona pozwana wносиła o oddalenie powyższego powództwa podnosząc przede wszystkim, że podjęcie zaskarżonych uchwał miało swoje uzasadnienie merytoryczne. Celem bowiem przeksięgowania nadwyżki zaliczek eksploatacyjnych jak i ustalenia zaliczek na fundusz remontowy w wysokości 3 zł za m.kw. powierzchni lokalu było zgromadzenie środków remontowych na zainstalowanie w budynku dwóch wind, które to plany istnieją od dawna i są akceptowane przez większość właścicieli lokali. Odnosnie remontu posadzki na klatkach schodowych podniesione zostało, że umieszczony w planie gospodarczym na rok 2018 jego koszt miał wyłącznie charakter szacunkowy i gdyby właściciele lokalu zdecydowali się na jego przeprowadzenie zostałaby w tym przedmiocie podjęta stosowna uchwała. Potrzeba wykonania takiego remontu jest zaś dla właścicieli lokali, którzy zamieszkują w budynku znana i głosując nad uchwałą mieli oni w tym zakresie pełne rozeznanie. Przedstawione zostały także pełnomocnictwa właścicieli lokali dla osób, które głosowały za podjęciem zaskarżonych uchwał.

W toku procesu powodowie rozszerzyli argumentację przemawiającą w ich ocenie za uchyleniem zaskarżonych uchwał. Wskazywali, iż przeniesienie nadwyżki eksploatacyjnej na fundusz remontowy, w celu pozyskania środków na zainstalowanie wind, a nie na remonty nieruchomości jest niezgodne z jej przeznaczeniem określonym w uchwale. Zainstalowanie wind jest inwestycją, która wykracza poza zarządzanie nieruchomością wspólną. Poza tym powoływanie się przez pozwaną na realizację inwestycji w postaci dźwigów osobowych jest bezprzedmiotowe wobec braku jakiegokolwiek uchwały w tym przedmiocie podjętej przez wspólnotę. Poza tym wobec treści wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 10 V 2018 r. wydanego w sprawie V ACa 417/17 nie istniał jakikolwiek dokument na podstawie którego podwyżka kwoty zaliczki na fundusz remontowy mogłaby zostać zawarta w planie gospodarczym. Powodowie zakwestionowali ponadto pełnomocnictwa udzielone przez właścicieli lokali, dołączone do akt przez stronę pozwaną.

Sam powód ponadto na rozprawie w dniu 13 III 2019 r. podnosił, iż najpierw powinna zostać podjęta uchwała o remoncie posadzki, a w dalszej kolejności uchwała o przeznaczeniu na ten cel środków z funduszu remontowego. W zaistniałej, odwrotnej sytuacji nie było podstaw do umieszczenia kosztów remontu w planie gospodarczym na rok 2018. W dalszym ciągu twierdził, iż nie wiadomo jest na czym remont posadzki klatek schodowych miałby polegać, tym bardziej, iż ich stan jest dobry i nikt do tej pory nie podnosił kwestii dotyczącej konieczności ich naprawy.

Na rozprawie w dniu 29 V 2019 r. J. T. wyjaśnił, iż opiera swoje powództwo na niezgodności uchwał z przepisami prawa tj. art. 22, 23 i 27 ustawy o własności lokali (dalej w.l.), w szczególności podniósł, że wysokość zaliczki na fundusz remontowy określona została w odniesieniu do m.kw. powierzchni lokalu, a nie do udziału w nieruchomości wspólnej. Odnosnie części lokali istnieje zaś rozbieżność między ich powierzchnią, a udziałem w nieruchomości wspólnej. Twierdził, że niezgodność uchwał z przepisami prawa odnosi się także do sposobu zbierania głosów.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo opierając się na następujących ustaleniach faktycznych i dokonując następującej ich oceny prawnej:

Powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) przy ul. (...) w W., z tytułu posiadania prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...).

Od roku 1997 pozwana przeznaczała nadpłaty i pożytki na fundusz remontowy. Równocześnie członkowie wspólnoty mieszkaniowej dyskutowali nad doposażeniem budynku w dzwigi osobowe, omawiając koszty takiego przedsięwzięcia.

Na 17 IV 2018 r. zostało zwołane zebranie właścicieli lokali w sprawie rozliczenia finansowego za 2017 rok oraz przedstawienia planu gospodarczego na rok 2018. Członkowie Wspólnoty zostali poinformowani przez zarząd o tym zebraniu zawiadomieniami z dnia 27 III 2018 r. . Do zawiadomień dołączony był załącznik w postaci projektu planu gospodarczego na 2018 r.

Na zebraniu członków pozwanej wspólnoty w dniu 17 IV 2018 r. obecni byli właściciele lokali reprezentujący o, (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. Na zebraniu tym zainicjowane zostały uchwały nr (...) i nr (...). Uchwały powyższe zostały podjęte w trybie mieszanym. Część głosów została oddana na zebraniu , część w drodze indywidualnego ich zbierania.

Uchwałą nr (...) z 8 V 2018 r. właściciele lokali przyjęli sprawozdanie o kosztach poniesionych na nieruchomość wspólną w 2017 r. oraz udzielili zarządowi absolutorium. Nadpłatę zaliczki eksploatacyjnej w wysokości 8809,21 zł postanowiono natomiast przeksięgować na fundusz remontowy.

Nad uchwałą głosowano następująco:

- wielkość udziałów za podjęciem uchwały – 0,5953%;
- wielkość udziałów przeciw podjęciu uchwały – 0, 000%;
- wielkość udziałów niegłosujących – 0,320%.

Za podjęciem uchwały głosowali właściciele lokali: nr (...) (udział 0,0420), nr (...) (udział 0,0370), nr (...) (udział 0,0430), nr (...) (udział 0,0370), nr (...) (udział 0,0300), nr (...) (udział 0,0300), nr (...) (udział 0,0430), nr (...) (udział 0, (...)), nr (...) (udział 0,0370), nr (...) (udział 0, (...)), nr (...) (udział 0,0320) oraz (...) W. (udział 0,2041).

Przeciwko uchwale nie zagłosował żaden z właścicieli lokali w budynku.

Uchwałą nr (...) z 8 V 2018 r. właściciele lokali przyjęli do realizacji przedstawiony na zebraniu plan gospodarczy na 2018 rok oraz ustalili wysokość zaliczek – eksploatacyjnej na kwotę 2 zł miesięcznie za 1 m kw. oraz na fundusz remontowy – 3 zł miesięcznie za 1 m kw.. Załącznik do powyższej uchwały stanowił plan gospodarczy na 2018 rok. W punkcie III planu p.n. „fundusz remontowy” jako jeden z wydatków remontowych wskazano „remont posadzki przy wejściu na kl. schodowe”. Obok podano, że koszt takiego remontu wyniesie 6 000 zł.

Nad uchwałą głosowano następująco:

- wielkość udziałów za podjęciem uchwały – 0,5953%;
- wielkość udziałów przeciw podjęciu uchwały – 0, 0370%;
- wielkość udziałów niegłosujących – 0,2830%.

Za podjęciem uchwały głosowali właściciele lokali nr (...) (udział 0,0420), nr (...) (udział 0,0370), nr (...) (udział 0,0430), nr (...) (udział 0,0370), nr (...) (udział 0,0300), nr (...) (udział 0,0300), nr (...) (udział 0,0430), nr (...) (udział 0, (...)), nr (...) (udział 0,0370), nr (...) (udział 0, (...)), nr (...) (udział 0,0320), oraz (...) W. (udział 0,2041).

Przeciwko uchwale zagłosowali właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) tj. powodowie posiadający łącznie udział w wysokości 0,0370 w nieruchomości wspólnej.

Właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) W. J. głosował za pośrednictwem pełnomocnika – B. M..

W imieniu właścicieli lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego własność małżonków D., głosowała żona R. D..

Współwłaściciel lokalu mieszkalnego nr (...) – P. R., głosował również w imieniu pozostałych współwłaścicieli – T. R. i W. R..

W dniu 28 XI 2018 r. została przez właścicieli lokali w nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w W. podjęta uchwała wyrażająca zgodę na doposażenie budynku w dwa dźwigi osobowe usytuowane na dwóch klatkach schodowych (wewnątrz). Ustalono, że koszty tej inwestycji zostaną pokryte z funduszu remontowego, a dźwigi osobowe będą zamontowane w terminie 5 lat od daty podjęcia uchwały. Ponadto właściciele upoważnili zarząd wspólnoty do wyboru najkorzystniejszej oferty, negocjowania warunków oraz podpisania umowy.

Jako podstawę powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy wskazał: przywołane przez niego w uzasadnieniu dokumenty, których jak podnosił prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez strony w toku postępowania, ani nie budziła jego wątpliwości.

- zeznania świadka G. G. (1), które uznał za wiarygodne,

- wyjaśnienia B. M. złożone w charakterze strony, które ocenił pozytywnie.

Sąd Okręgowy wyjaśnił ponadto, iż pominął dowód z przesłuchania powodów, którzy wezwani do osobistego stawiennictwa na rozprawie, pod rygorem pominięcia dowodu, nie stawili się.

Dokonując oceny prawnej powództwa sąd I instancji wskazał, że jego podstawę prawną stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z 24 VI 1994 r. o własności, który przyznaje właścicielowi lokalu, możliwość zaskarżenia do sądu podjętych przez wspólnotę uchwał z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesów powoda.

Niezgodność z prawem o jakiej mowa w tym przepisie może polegać na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej, przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (wyrok SN z 16 X 2002 r., sygn. IV CKN 1351/00, z 11 I 2007 r., sygn. II CSK 370/06).

Odnosząc się do podstawy zaskarżenia uchwały w postaci naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podniesione zostało, że celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie i zwłaszcza pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (wyrok SA w Szczecinie z 9 V 2013 r., sygn. I ACa 214/13). Niewątpliwie przy prawidłowym zarządzaniu nieruchomością wspólną decydujące znaczenie powinien mieć interes wszystkich właścicieli lokali, a nie interes jednostkowy. Przyjmuje się również, że ocena uchwały z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności.

Naruszenie z kolei interesu powoda w rozumieniu w/w art. 25 ust. 1 u.w.l. oznacza, że musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (SA w Szczecinie wyrok z dnia 19 I 2017 r. , I ACa 792/16).

W pierwszej jednak kolejności Sąd Okręgowy zbadał, czy zaskarżenie określonych w pozwie uchwał zostało dokonane przez powodów w terminie wynikającym z art. 25 ust 1a ustawy o w.l. tj. 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów . Z poczynionych przez ten sąd ustaleń wynikało, że powodowie nie byli w stanie wskazać kiedy dokładnie dowiedzieli się o uchwałach, ponieważ pozwana wspólnota mieszkaniowa przesyła

zawiadomienia swoim członkom listami zwykłymi, bez daty potwierdzenia odbioru. Uzasadniało to zdaniem sądu I instancji przyjęcie, że powództwo zostało wniesione w terminie. To bowiem na stronie pozwanej spoczywał obowiązek zawiadomienia o treści uchwały. Jeżeli zaś wspólnota nie dochowuje w tym zakresie staranności tak, by w przypadku każdego z właścicieli zadbać o potwierdzenie doręczenia zawiadomienia w określonej dacie, to musi liczyć się z tym, że w razie wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały właściciel będzie twierdził, że powództwo to zostało złożone w terminie wynikającym z ustawy.

Wobec zarzutów powodów podważających ważność oddanych za uchwałami głosów, z uwagi na brak ich zdaniem należytego umocowania pełnomocników, którzy w imieniu właścicieli lokali głosowali za podjęciem uchwały Sąd Okręgowy zbadał w dalszej kolejności czy zaskarżone uchwały zostały w ogóle podjęte tj. czy uzyskały wymaganą ustawą większość głosów „za”.

Przyjął, że pełnomocnictwo do głosowania w sprawie podjęcia zaskarżonych uchwał musiało być rodzajowe, tj. powinno było określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. W tym zakresie powołał się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 X 2002 r., II CKN 1479/00 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 8 II 2012 r. I ACa 751/17 zgodnie z którymi jeżeli na zebraniu członków wspólnoty mieszkaniowej (i odpowiednio w trybie indywidualnego zbierania głosów) podejmowane są uchwały w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe, które powinno określać konkretne zebranie oraz przewidziany porządek obrad.

Za prawidłowe uznał pełnomocnictwa wystawione przez właścicieli lokali nr (...) W. J. oraz nr (...) – T. i W. R.. Były to bowiem pełnomocnictwa rodzajowe określające umocowanie do głosowania na zabranii członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, które odbyło się 17 IV 2018 r.

Odnosząc się z kolei do pełnomocnictwa udzielonego przez K. D., współwłaściciela lokalu mieszkalnego nr (...), żonie R. D. sąd I instancji uznał, iż nie obejmowało ono swoim zakresem umocowania do głosowania w sprawie uchwał podejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową. Tym niemniej jednak R. D. była uprawniona do głosowania również w imieniu męża na podstawie przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego tj. jego art. 36 § 2, zgodnie z którym każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, a do głosowania nad uchwałą wspólnoty, nawet przekraczającą zakres zwykłego zarządu, nie jest konieczna zgoda współmałżonka (art. 37 § 1 k.r.o. a contrario). Powołując się na orzecznictwo Sądów Apelacyjnych (wyrok SA w Szczecinie z 17 X 2018 r., I ACa 192/18, wyrok SA w Krakowie z 14 XII 2017 r., sygn. akt I ACa 747/17) wywodził, że w wypadku lokalu mieszkalnego objętego współwłasnością małżeńską wystarczające jest oddanie głosu przez jednego ze współmałżonków, a to wobec treści art. 36 k.r.o..

Za ważne zostały uznane także głosy oddane za zaskarżonymi uchwałami przez pełnomocnika Piekarnie (...) sp. z o.o., właściciela lokalu użytkowego w nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w W.. Udzielone mu pełnomocnictwo było bowiem pełnomocnictwem rodzajowym uprawniającym do głosowania w imieniu spółki na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej 17 IV 2018 r.. Ustosunkowując się do zarzutu powodów, iż wobec nieczytelności podpisu widniejącego pod pełnomocnictwem nie wiadomym jest czy zostało ono udzielone przez osobę uprawnioną do reprezentowania spółki sąd I instancji podniósł, że strona pozwana wykazała, że podpis ten został złożony przez prezesa zarządu spółki, przedstawiając inne, wcześniej udzielane przez tę samą osobę pełnomocnictwa, z analogicznym podpisem, który był czytelny (k. 117 – 119).

Za wadliwe zostało natomiast uznane głosowanie przez A. K. w imieniu M. J. oraz R. W. – współwłaścicieli lokalu mieszkalnego nr (...). Pełnomocnictwami udzielonymi w formie aktów notarialnych, osoby wymienione udzieliły upoważnienia A. L. do załatwiania wszelkich spraw związanych ze spadkobranie po J. J., do dokonywania czynności związanych z uregulowaniem podatku od spadku, zawierania, zmieniania i rozwiązywania umów najmu oraz do reprezentowania mocodawców na zebraniach wspólnot mieszkaniowych. A. L. udzielił z kolei dalszego pełnomocnictwa A. K. do reprezentowania współwłaścicieli M. J. i R. W. „w sprawach związanych i dotyczących nieruchomości” (k. 66).

Pełnomocnictwa w/w stanowiły jedynie pełnomocnictwa do reprezentowania na zebraniu wspólnoty, a nie do głosowania, a po drugie określały ogólnie umocowanie do reprezentowania „przed wspólnotami mieszkaniowymi” – nie określając nawet konkretnej wspólnoty mieszkaniowej, a co dopiero określonego zebrania. A. K. oddała zatem nieważny głos w imieniu współwłaścicieli lokalu mieszkalnego nr (...), którym przypadał udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 0,0360. Odejmując jednak od wyniku głosowania nad uchwałami nr (...) oraz nr (...) w/w głos przyjął, iż uchwały te na podstawie art. 23 ust 2 u.w.l. zostały podjęte tj. zapadły większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Za zaskarżonymi uchwałami zostało bowiem oddanych według udziałów 0,6440 (po odjęciu nieważnych głosów głosujących za właścicieli lokalu nr (...)- 0,0360) głosów , a zatem wymagana większość.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy zgodził się z powodami, iż mogli oni zaskarżyć określone w pozwie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jedynie w części . Odwołując się do orzecznictwa wypracowanego na gruncie uchwał organów spółek prawa handlowego (wyrok SN z 19 XII 2007 r. V CSK 350/07) podnosił, że uchylenie przez sąd części uchwały jest możliwe, gdy kwestionowany fragment ma charakter autonomiczny i nie jest powiązany treściowo z pozostałymi postanowieniami. Taki zaś charakter jego zdaniem miał § 2 uchwały nr (...) stanowiący o przeksięgowaniu zaliczki eksploatacyjnej na fundusz remontowy. Jego ewentualne uchylenie nie spowodowałoby niemożności wykonania uchwały w pozostałym zakresie tj. mówiącym o przyjęciu przez właścicieli lokali sprawozdania o kosztach poniesionych na nieruchomość wspólną w 2017 r. oraz o udzieleniu zarządowi absolutorium.

Podobnie jeżeli chodzi o zaskarżone części uchwały nr (...). W jej § 1 właściciele lokali przyjęli do realizacji przedstawiony na zabranie plan gospodarczy na 2018 rok oraz ustalili wysokość zaliczki na utrzymanie nieruchomości – na zaliczkę eksploatacyjną w wysokości 2 zł miesięcznie za 1 m kw. powierzchni lokalu oraz na fundusz remontowy w wysokości 3 zł miesięcznie za 1 m.kw. powierzchni lokalu. W § 2 stwierdzono, że plan gospodarczy na 2018 r. stanowi załącznik do uchwały. Samo ustalenie wysokości zaliczki na fundusz remontowy stanowiło zatem autonomiczną część w stosunku do pozostałych postanowień. Plan gospodarczy miał na celu jedynie oszacowanie planowanych przychodów i kosztów w oparciu o obowiązujące stawki zaliczek. Nie stanowił on zatem podstawy do ustalenia wysokości zaliczki na fundusz remontowy. Przyjęcie planu gospodarczego i ustalenie wysokości zaliczki stanowiły zatem odrębne części uchwały.

Za niezasadny Sąd Okręgowy w dalszej kolejności uznał zarzut powoda dotyczący kolejności podejmowania uchwał i braku uprzedniej uchwały w przedmiocie instalacji wind. Uzasadniając swoje stanowisko odwołał się do wyroku niniejszego Sądu Apelacyjnego z dnia 8 VII 2015 r., wydanego w sprawie VI ACa 17/15 , w podobnym stanie faktycznym , w którym podniesione zostało, że kolejność podejmowania poszczególnych uchwał mogła być oczywiście odwrotna niż miało to miejsce. Jednak w istocie uchwała o wyższej zaliczce na fundusz remontowy w związku z zamiarem w tamtym akurat przypadku ocieplenia budynku zawierała w sobie decyzję o dokonaniu tego w przyszłości. Z dokumentów przedstawionych przez stronę pozwaną wynikało zresztą, że zamiar taki omawiany był na zebraniach wspólnoty już wcześniej . Sąd Okręgowy uznał, że w sprawie niniejszej zachodziła analogiczna sytuacja. Zaskarżone uchwały zostały wydane przed uchwałą nr (...) z 28 XI 2018 r., w której właściciele lokali w nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w W. wyrazili zgodę na doposażenie budynku w dwa dźwigi osobowe usytuowane na dwóch klatkach schodowych. Z materiału dowodowego sprawy, w szczególności z przesłuchania przedstawiciela strony pozwanej, a także z protokołów i uchwał wspólnoty z poprzednich lat wynikało jednak, że nieoficjalna decyzja o wyposażeniu budynku w windy została przez pozwaną wspólnotę podjęta w latach dziewięćdziesiątych. Ponadto obie uchwały w częściach zaskarżonych mają na celu zabranie środków finansowych na doposażenie budynku w windy, przez co niejako zawierają w sobie decyzję o zainstalowaniu ich w przyszłości.

Odnosząc się do okoliczności niniejszej sprawy sąd I instancji zwracał uwagę, iż pozwana wspólnota mieszkaniowa jest niewielka, obejmuje 22 lokale mieszkalne i 6 lokali użytkowych. W związku z powyższym w ramach wspólnoty utrzymywane są bezpośrednie kontakty członków zarządu z właścicielami lokali. Pomiedzy tymi właścicielami od lat 90-tych istnieje zgoda co do konieczności zainstalowania wind w budynku, które od wielu lat stanowią standardowe już wyposażenie budynków wielomieszkaniowych. Działanie wspólnoty zmierzające do wykonania takich prac stanowi

zatem działanie w interesie właścicieli lokali, w tym powodów. W razie zainstalowania windy zwiększy się bowiem komfort korzystania z lokali, w szczególności przez osoby starsze, dotknięte niepełnosprawnością, a także przez rodziców z małymi dziećmi. Ponadto zainstalowanie wind wpłynie na wzrost wartości lokali. Z wyjaśnień strony pozwanej wynikało, że pomiędzy właścicielami lokali nie było sporu co do konieczności wykonania takich prac. Były one wielokrotnie przedmiotem rozmów na zebraniach wspólnoty jak i bezpośrednich pomiędzy członkami wspólnoty. Dotychczas nie było jedynie zgody na sfinansowanie prac z kredytu i na podwyższenie zaliczki. Natomiast nikt nie miał wątpliwości ani zastrzeżeń odnośnie tego, że środki gromadzone na funduszu remontowym mają zostać przeznaczone na pokrycie kosztów instalacji wind. W kolejnych uchwałach właściciele lokali taki właśnie zamiar potwierdzali.

W tych okolicznościach jako nietrafną sąd I instancji ocenił argumentację powodów przedstawioną na poparcie żądania uchylenia zaskarżonych uchwał, iż w budynku przy (...) w W. nie ma potrzeby napraw, na które należy zabezpieczyć środki pieniężne, tym bardziej wobec zgromadzenia w ramach funduszu remontowego kwoty ponad 400 000 zł.

Zarzucał ponadto powodowi zbyt formalistyczne stanowisko, zgodnie z którym środki z funduszu remontowego mogą zostać wydatkowane jedynie na remont rozumiany jako naprawa zniszczonych czy zepsutych elementów, a nie na inwestycje prowadzone w ramach nieruchomości wspólnej. Podniósł, że nawet w nowopowstałych wspólnotach, w budynkach niedawno oddanych do użytkowania, tworzone są fundusze remontowe do sukcesywnego (i nieobciążającego nadmiernie właścicieli lokali) gromadzenia środków, które w przyszłości mogą zostać wykorzystane na nieznaną jeszcze cel, jeżeli zaistnieje konieczność podjęcia prac w toku eksploatacji budynku. Tym bardziej zatem w budynku liczącym kilkadziesiąt lat, w którym prawdopodobieństwo podjęcia prac jest znacznie większe, uzasadnione jest utworzenie takiego funduszu.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak też było podstaw do oczekiwania przez powodów od pozwanej, by została podjęta w sposób formalny uchwała o montażu wind. Stanowiłoby to przejaw nadmiernego formalizmu w tej niewielkiej wspólnocie, w której wszyscy członkowie się znają, w której istnieje bezpośrednia komunikacja pomiędzy członkami zarządu a właścicielami lokali oraz, w której wszyscy członkowie poza powodami dążą zgodnie do zgromadzenia funduszy na przeprowadzenie prac instalujących windy przez odkładanie środków na funduszu remontowym.

Działania powodów zaskarżające wszystkie uchwały wspólnoty doprowadziły w końcu do podjęcia takiej uchwały, która również została przez nich zaskarżona, co poddaje tym bardziej w wątpliwość motywację powodów. Gdyby bowiem w istotnie oczekiwali oni uprzedniego podjęcia uchwały o montażu wind, to po jej podjęciu nie powinni tej uchwały zaskarżyć.

Reasumując sąd I instancji uznał, że obie zaskarżone uchwały posiadały wbrew twierdzeniom powodów uzasadnienie w sytuacji faktycznej wspólnoty.

Odnosnie zarzutu powodów, iż wspólnota mieszkaniowa nie może swobodnie decydować o przekazaniu powstałej nadwyżki na fundusz remontowy, tylko zgodnie z art. 12 ust 2 u.w.l. powinna dokonać jej rozliczenia poprzez jej wypłatę na rzecz właścicieli lokali Sąd Okręgowy podnosił, że w tym zakresie można w orzecznictwie spotkać się z dwoma odmiennymi kierunkami. Zgodnie z pierwszym z nich wspólnota mieszkaniowa nie ma możliwości swobodnego dysponowania nadwyżką środków przekazanych na koszty zarządu nieruchomością wspólną i ma obowiązek jej proporcjonalnego zwrotu właścicielom lokali (wyrok SA w Szczecinie z 18 VI 2008 r., I ACa 119/08, wyrok SA w Łodzi z 29 IV 2014 r., I ACa 1382/13). Zgodnie natomiast z drugim stanowiskiem wspólnota mieszkaniowa ma prawo swobodnie dysponować nadwyżką środków przekazanych na koszty zarządu nieruchomością wspólną i decydować o jej przeznaczeniu (wyrok SN z 26 I 2011 r. II CSK 358/10, wyrok SA w Warszawie z 12 IV 2018 r., VI ACa 1822/16). Sąd Okręgowy przyłączył się do tego drugiego poglądu cytując za Sądem Najwyższym, że dopuszczalne jest przeznaczenie – na podstawie uchwały właścicieli lokali – nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 u.w.l.) na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej. Jeżeli suma zaliczek uiszczonych przez właścicieli lokali przekraczała poniesione w danym roku koszty zarządu nieruchomością wspólną, właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o rozliczeniu nadwyżki przez

zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na koszty zarządu, przez zwrot właścicielom lokali lub w inny sposób. Ponieważ wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną i może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali, nie można przyjmować, jakoby nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu nieruchomością wspólną należały w dalszym ciągu do majątków właścicieli lokali, a nie do majątku wspólnoty mieszkaniowej. O ile zatem sam obowiązek rozliczenia nadwyżki nie budzi wątpliwości, o tyle rozliczenie to może nastąpić w różny sposób (a nie tylko przez zwrot właścicielom lokali), o którym to sposobie każdorazowo decyduje wspólnota mieszkaniowa. Przeznaczenie nadwyżki z tytułu uiszczonych zaliczek na koszty zarządu np. na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty pozwala uniknąć zwracania poszczególnym jej członkom niewielkich zazwyczaj kwot pieniężnych, które w nieodległej przyszłości mogą okazać się potrzebne na pokrycie nieprzewidzianych wydatków (tak wyrok SN z 8 X 2008 r. V CSK, a także SA w Katowicach z 2 X 2009 r., I ACa 514/09, SA w Szczecinie z 10 II 2016 r. I ACa 434/15, SA w Warszawie z 9 IX 2015 r. VI ACa 1244/14, z 22 II 2017 r. VI ACa 1987/15).

Reasumując tę część rozważań Sąd Okręgowy stwierdził, że dokonanie uchwałą nr (...) przeksięgowania zaliczki eksploatacyjnej na fundusz remontowy było możliwe i merytorycznie uzasadnione, skoro członkowie wspólnoty, pomimo braku uchwały, podjęli decyzję o doposażeniu budynku mieszkalnego w dźwigi osobowe.

Przechodząc do kwestii naruszenia interesu powodów Sąd Okręgowy podniósł, że do naruszenia takiego dochodzi wówczas gdy uchwała wspólnoty mieszkaniowej z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna z gospodarczego, czy też osobistego punktu widzenia. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie właścicieli lokali w zakresie podejmowanej uchwały, prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie jej podejmowania jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Przy ocenie uchwał należy jednak pamiętać, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności lub wręcz do paraliżu ich czynności. Dla przyjęcia, że istnieje powyższa przesłanka uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór wówczas sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka. Podkreślić też trzeba że w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l. ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli. (wyrok SA w Szczecinie z 19 IX 2018 r., I ACa 204/18).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że uchwała nr (...) nie narusza interesu powodów. Nie zachodzi znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela (przed obciążeniami finansowymi) a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Nadwyżka zaliczek eksploatacyjnych przeksięgowana na fundusz remontowy wynosiła bowiem 8809,21 zł i po dokonaniu podziału – proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej, zwrotowi na rzecz powodów podlegałaby kwota około 300 zł. Po przeciwnej stronie zaś stoi interes wspólnoty mieszkaniowej do posiadania w budynku dźwigów osobowych, co ułatwiłoby poruszanie się na wyższe piętra oraz podniosło wartość lokali. W takim stanie nie można mówić o konieczności ochrony interesu powodów ponad interes wspólnoty mieszkaniowej. To działaniu powodów, dla którego trudno znaleźć jest racjonalne uzasadnienie należy ocenić negatywnie. Jak wynikało z wyjaśnień członka zarządu pozwanej wspólnoty B. M., powodowie zaskarżają każdą uchwałę właścicieli lokali, a motywy tego działania, nie wynikają z zamiaru ochrony interesu własnego czy interesu wspólnoty, a z personalnego konfliktu. Powodowie proponowano bowiem udział w pracach zarządu wspólnoty, na co nie wyraził zgody. Sąd Okręgowy uznał, że w tej sytuacji działania powodów należy ocenić jako nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.. Powodowie nie zamieszkując w swoim lokalu, sprzeciwiają się każdej inicjatywie, zmierzającej do zainstalowania wind, pomimo, że pomiędzy wszystkimi pozostałymi jej członkami istnieje od wielu lat zgoda co do konieczności realizacji tej inwestycji i uzyskano także zgodę co do sposobu jej finansowania.

Sąd Okręgowy przyjął, że jeżeli chodzi o uchwałę nr(...) to również i ona nie narusza interesu powodów. Wbrew bowiem ich twierdzeniom podjęcie uchwały o podwyższeniu zaliczki na fundusz remontowy było w pełni uzasadnione, miało na celu odłożenie na tym funduszu środków finansowych na doposażenie budynku w dźwigi osobowe. Cel ten był znany od lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia i aprobowany przez wszystkich, poza powodami, członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Większość właścicieli lokali w budynku wyraziła zgodę na podniesienie zaliczki (0,5953 udziałów). Jedynie powodowie zagłosowali przeciwko tej uchwale. Skoro zatem większość właścicieli, w drodze ważnego indywidualnego głosowania, zdecydowała, iż zasadnym jest zwiększenie składki na fundusz remontowy, to powodowie muszą znosić taką uciążliwość (wyrok SA w Szczecinie z 19 IX 2018 r., I ACa 204/18). Nie zachodziła przy tym wspomniana znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Uchwała nr (...) nie ma na celu pokrzywdzenia powodów, a jedynie prowadzi do przyspieszenia zebrania funduszy na instalację wind w budynku. Uchwała obciąża zaliczką na fundusz remontowy wszystkich właścicieli po równo i nie może być mowy o dysproporcji ochrony interesów stron.

Odnosnie natomiast kwestii remontu posadzki na klatkach schodowych to w ocenie sądu I instancji wbrew zarzutowi powoda nie było potrzeby sporządzania osobnego poza planem gospodarczym dokumentu wskazującego na konieczność takiego przedsięwzięcia. Pozwana wspólnota jest mała, obejmuje jedynie 22 lokale mieszkalne i 6 lokali użytkowych, a budynek ma tylko dwie klatki schodowe. Remont natomiast ma polegać na naprawieniu nierówności wynikających z wgłębienia przeznaczonego na metalowe kraty zamiast wycieraczek. Uchwała o wyrażeniu zgody na remont i ustaleniu przeznaczenia środków, nie musiała być podjęta wcześniej. W uchwale nr (...) Wspólnota przyjęła jedynie plan gospodarczy na 2018 r. , w którym jedynie założono dokonanie remontu klatek schodowych w tym okresie za określoną szacunkowo kwotę 6000 zł. Rzeczywiste działania w tym zakresie wymagać będą dopiero podjęcia dalszych czynności. Ponadto Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że w tak małej wspólnocie mieszkaniowej jak pozwana wszyscy jej członkowie przechodzą przez klatki schodowe i widzą jaki jest ich stan.

Z wszystkich powyższych względów powództwo o uchylenie zaskarżonych uchwał zostało oddalone, zaś na podstawie art. art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. powodowie zostali obciążeni obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony przeciwnej.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodził się powód J. T. wnosząc apelację, w której podniósł następujące zarzuty:

- naruszenia art. 6, art. 12 ust 2 , art. 14, art. 22 ust 2 i art. 27 ustawy o w.l. poprzez niezastosowanie tych przepisów,
- naruszenia art. 25 ust 1 w/w ustawy poprzez jego błędne zastosowanie,
- obrazę art. 5 k.c. poprzez zastosowanie tego przepisu,
- obrazę art. 217 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodów dla ustalenia faktów nie mających znaczenia w sprawie i nie przeprowadzenie koniecznych dowodów powołanych przez powodów dla ustalenia faktów uzasadniających roszczenie,
- naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia nie spełniającego wymogów ustawy,
- naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego sprawy , nie rozważenie części zgromadzonych dowodów oraz rozważenie materiału dowodowego nie mającego znaczenia w sprawie i błędną jego ocenę,
- naruszenia art. 321 k.p.c. poprzez orzeczenie z pominięciem podstawy zaskarżenia uchwał i pominięciem faktów na ich uzasadnienie , rozpoznanie sprawy co do przedmiotu nie stanowiącego treści uchwał i okoliczności, które nie stanowiły podstawy roszczenia ,
- powołanie dokumentów, z których sąd nie przeprowadził dowodów,
- dokonanie ustaleń nie mających podstawy w zebranym lecz nie przeprowadzonym materiale dowodowym,

- sprzeczności ustaleń sądu z treścią materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy,
- nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla jej rozstrzygnięcia,
- pominięcie w części dowodów powołanych przez powodów,
- powołanie faktów i okoliczności bezprzedmiotowych w sprawie , stanowiących zarzuty personalne wobec powodów i oparcie również na nich rozstrzygnięcia,
- nie wskazanie podstawy rozstrzygnięcia w sposób wskazany przez ustawę,
- nie rozpoznania istoty sprawy.

Tym samym powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie zaskarżonych uchwał oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Podniesione w niej zarzuty nierozpoznania istoty sprawy jak i naruszenia zakazu orzekania ponad żądanie pozwu uznać należało za całkowicie błędne.

Powodowie domagali się w niniejszej sprawie uchylenia częściowego dwóch uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, zarzucając iż są one sprzeczne z przepisami ustawy, naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz ich interes, czyli spełniają przesłanki uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej określone w art. 25 ust 1 u.w.l.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia sąd I instancji uznał, że uchwały w zaskarżonej części nie naruszają interesu powodów, co wyraził wprost. Zanegował również podstawę faktyczną zarzutów powodów o naruszeniu przez uchwały zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Przypomnieć należy, iż zdaniem powodów uchwała nr (...) narusza powyższe zasady , gdyż wymagają one i dają uprawnienia do przenoszenia środków zgromadzonych na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej na fundusz remontowy , jeżeli wymagają tego prawdopodobne i przewidywalne wydatki konieczne dla utrzymania nieruchomości wspólnej, których w tym przypadku nie ma. Uchwała nr (...) w zakresie w jakim ustala wysokość zaliczki na fundusz remontowy na poziomie 3 zł za m.kw. powierzchni lokalu jest także zdaniem powodów sprzeczna z zasadą prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną gdyż obciąża finansowo właścicieli lokali bez istnienia potrzeby wykonania określonej czynności w nieruchomości wspólnej (uzasadnienie pozwu).

Sąd Okręgowy ustalił natomiast, iż przeniesienie środków finansowych na fundusz remontowy i zwiększenie zaliczki na ten fundusz w niniejszej sprawie uzasadniały plany większości właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w W. związane z zainstalowaniem wind na klatkach schodowych budynku. Z powyższego płynął prosty aczkolwiek nie wyrażony *expressis verbis* przez ten sąd wniosek, iż we wskazanym zakresie uchwały nie naruszają również zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. Podobnie nie podzielone zostały twierdzenia powodów, iż uchwała nr (...) w zakresie w jakim zatwierdza plan gospodarczy na rok 2018 w części przewidującej wydatek na remont posadzki na klatkach schodowych narusza w/w zasady gdyż przewiduje wydatek bez określenia jego celowości przy braku dostatecznie precyzyjnego zapisu co do granicy wydatków i szczegółów czynności. Sąd Okręgowy uznał, że potrzeba wykonania w/w remontu nie budzi wątpliwości oraz, że umieszczenie tego wydatku w planie gospodarczym miało charakter szacunkowy, a jego doprecyzowanie nastąpi i tak w uchwale właścicieli lokali wyrażającej zgodę na przeprowadzenie tego rodzaju prac. Oznacza to, że również w tym przypadku nie podzielona została podstawa uchylenia uchwały w postaci naruszenia przez nią zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W świetle powyższego nie można zgodzić się z apelowującym, że sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy czy też naruszył art. 321 k.p.c. poprzez nie zbadanie sprawy zgodnie z żądaniem pozwu.

Nierozpoznanie istoty sprawy odnosi się do nierozpoznania istoty roszczenia będącego podstawą powództwa. Ma to miejsce wówczas, gdy sąd I instancji oddalił powództwo na tej podstawie, że stwierdził istnienie przesłanki unicestwiającej roszczenie (np. brak legitymacji procesowej, przedawnienie roszczenia, przedwczesność powództwa) i nie rozpoznał merytorycznie podstaw powództwa. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 23 IX 1998 r., II CKN 897/97 nierozpoznanie istoty sprawy odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd I instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego.

Pominięcie przez sąd przy rozpoznaniu sprawy jednego z żądań strony nie jest równoznaczne z pełnym nierozpoznanie istoty sprawy i nie może prowadzić do uchylecia wyroku.

Odnosząc powyższe rozważania do okoliczności niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż to, że sąd I instancji nie ustosunkował się do niektórych twierdzeń powodów o sprzeczności zaskarżonych uchwał z przepisami ustawy o własności lokali lub pomimo przeprowadzonych rozważań prawnych nie wskazał z jakim konkretnie podawanym przez powodów przepisem prawnym są one związane nie mogło skutkować uznaniem, iż nie została rozpoznana istota niniejszej sprawy, skutkująca koniecznością uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji. Sąd odwoławczy jako sąd merytorycznie rozpoznający sprawę obowiązany był co najwyżej samodzielnie braki te uzupełnić, co też uczynił poniżej.

Zgodnie z kolei z art. 321§ 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie, przy czym żądanie powództwa określa nie tylko jego przedmiot, lecz również jego podstawa faktyczna. Sąd Okręgowy oddalił powództwo o uchylenie częściowe zaskarżonych uchwał pozwanej wspólnoty ponieważ nie podzielił przedstawionych przez powodów okoliczności faktycznych mających uzasadniać naruszenie przez te uchwały zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesu powodów. Za zasadne uznał w tym zakresie twierdzenia strony pozwanej, co nie oznacza bynajmniej, że wyszedł poza granice żądania. Oparcie rozstrzygnięcia na twierdzeniach i dowodach strony pozwanej, podważających zasadność podstawy faktycznej powództwa określonej przez powodów granic tych nie przekracza. Taki tok rozumowania całkowicie pozbawiałby pozwanego prawa do obrony. Również pominięcie przez sąd I instancji zarzutu sprzeczności uchwał z art. 12 ust 2, 22,23 i 27 u.w.l. (a raczej w większości przypadków przeprowadzenie rozważań prawnych bez wskazania, iż dotyczą one wymienionych przepisów prawa materialnego) nie oznacza, iż rozstrzygnął spór na inne podstawie faktycznej czy też oddalił inne niż zgłoszone przez powodów żądanie.

Przed przejściem do zarzutów dotyczących naruszenia przepisów prawa procesowego i poczynienia przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw oceny, iż zaskarżone uchwały w części wyrażającej zgodę na przeksięgowanie zaliczek eksploatacyjnych na fundusz remontowy i pobieranie opłat na ten fundusz w wysokości 3 zł za m.kw. nie naruszają zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ani interesów powodów, w pierwszej kolejności należało rozpoznać zarzuty apelacji podważające ustalenia tego sądu co do ważności oddanych przez pełnomocników właścicieli lokali głosów nad zaskarżonymi uchwałami. Ich uwzględnienie niweczyłoby bowiem potrzebę dalszych rozważań. Brak uzyskania ustawowej większości głosów za podjęciem uchwał oznaczałby, iż nie zostały one podjęte, a zatem są uchwałami nieistniejącymi, których przecież nie można uchylić, skoro kolokwialnie mówiąc ich nie ma.

Powód zakwestionował ocenę sądu I instancji dotyczącą ważności głosu oddanego w imieniu właścicieli lokalu nr (...). Z odpowiedzi na pozew wynikało, że podpis na liście do głosowania został złożony przez R. D., będącą współwłaścicielką tego lokalu (k 37). Sąd Okręgowy przyjął, iż wystawione R. D. pełnomocnictwo notarialne przez drugiego współwłaściciela lokalu tj. jej męża nie upoważniało jednak wyżej wymienionej do czynności w postaci głosowania nad zaskarżonymi uchwałami, a zatem na jego podstawie nie można było uznać, że R. D. oddała ważny głos. Tym niemniej jednak przyjął, iż wobec istnienia wspólności ustawowej małżeńskiej pomiędzy K. i R. D., takie

pełnomocnictwo nie było w ogóle potrzebne, gdyż umocowanie R. D. do oddania głosu nad uchwałami także w imieniu męża wynikało z art. 36 k.r. i o. Stanowisko to było jak najbardziej słuszne jeżeli chodzi o lokal nr (...) stanowiący przedmiot wspólności ustawowej małżeńskiej w/w osób (k 121), ale nie lokal nr (...). Jak wynika bowiem z odpisu z księgi wieczystej dotyczącej tej nieruchomości, prawo jej własności przysługuje K. i R. D. ale w częściach ułamkowych tj. odpowiednio w $\frac{1}{4}$ i $\frac{3}{4}$ (k 125), a zatem wskazany przepis art. 36 w zw. z art. 37 k.r. i o. (a contrario) nie miał w tym zakresie zastosowania. Taki głos oddany przez jednego tylko ze współwłaścicieli nieruchomości lokalowej, który nie legitymował się umocowaniem do jego oddania przez wszystkich współwłaścicieli z mocy art. 3 ust. 3a u.w.l. był ważny tylko w części odpowiadającej iloczynowi wielkości udziału R. D. we współwłasności lokalu ($\frac{3}{4}$) i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal (0,0370) tj. w części odpowiadającej 0,02775 wysokości udziału. Był zatem nieważny w części obejmującej udział 0,00925.

Zgodzić się ponadto należało z apelującym co do bezpodstawnych ustaleń sądu I instancji na temat ważności głosu oddanego przez pełnomocnika sp. z o.o. Piekarnie (...). Pełnomocnictwo do głosowania w imieniu spółki na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 17 IV 2018 r. zostało wystawione przez nieokreśloną osobę (k 88). Pozwana twierdziła, iż jest to podpis złożony przez prezesa zarządu tej spółki, uprawnionego do jej jednoosobowej reprezentacji, jednak wbrew przyjętemu przez sąd I instancji ustaleniu okoliczności powyższej nie udowodniła. Jej inicjatywa dowodowa sprowadzała się w tym zakresie do przedstawienia innych dokumentów podpisanych przez P. L. pełniącego w istocie funkcję prezesa zarządu w/w spółki z o.o. (k 117-119). Tym niemniej jednak poza zakresem kompetencji sądu było dokonywanie samodzielnych ustaleń czy podpis figurujący pod pełnomocnictwem pochodzi od tej samej osoby, która w/w dokumenty wystawiła podając się za P. L.. Jeżeli bowiem ustalenie pewnych okoliczności faktycznych wymaga wiedzy specjalnej, wykraczającej poza wiedzę posiadaną przez sąd należy powołać dowód z opinii biegłego, w tym przypadku biegłego grafologa. Art. 278 § 1 k.p.c. stanowi bowiem, że w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Oczywiście istniała prostsza i mniej kosztowna droga wykazania, kto wystawił pełnomocnictwo uprawniające S. K. do głosowania w imieniu spółki Piekarnie (...) na zgromadzeniu wspólnoty w dniu 17 IV 2018 r.. Wystarczyło bowiem zwrócić się do tej spółki o wyjaśnienie powyższej kwestii. Strona pozwana z taką inicjatywą jednak nie wystąpiła, co oznacza, iż nie zostało wykazane umocowanie osoby, która oddała głos w imieniu właściciela lokalu użytkowego należącego do Piekarnie (...).

Powyższe odmienne ustalenia Sądu Apelacyjnego nie mogą jednak skutkować przyjęciem, iż obie zaskarżone uchwały nie zostały podjęte. Za pierwszą jak i drugą uchwałą oddano bowiem 0,680 głosów liczonych według udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali (k 91- 94). Po wyeliminowaniu głosów nieważnych i tych, których ważność nie została wykazana (właścicieli lokali nr (...) częściowo i lokalu użytkowego w/w) i tak za podjęciem uchwały uzyskano wymaganą większość głosów (0,680 – 0,036 – 0,00925 – 0,0487) tj. 0,58605 liczoną według wielkości udziałów.

Na ważność głosowania nie miał ponadto wpływu fakt, że nie odebrano głosów od wszystkich właścicieli lokali, lecz tylko od tych obecnych w dniu 17 IV 2018 r. na zebraniu wspólnoty oraz zamieszkujących w budynku przy (...) (zeznania G. G.) .

W tym także zakresie Sąd Apelacyjny podziela rozważania sądu I instancji. Brzmienie art. 23 ust. 1 u.w.l. nakazuje przyjąć, iż uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów (także częściowo) zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości, liczoną wielkością udziałów. Ewentualne dalsze działania czy zaniechania podmiotu zbierającego głosy nie mogą zatem przesądzić o jej bycie prawnym. Nawet w przypadku gdyby wszyscy pozostali właściciele, którzy jeszcze nie głosowali nad uchwałą, oddali głosy przeciw uchwale, uchwała i tak zostałaby podjęta. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest zatem to, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali. Powyższe oznacza, iż tak jak w niniejszej sprawie procedurę głosowania można przerwać po uzyskaniu głosów większości członków wspólnoty, reprezentujących ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej (wyrok SA w Szczecinie z 17 VII 2014 r. I ACa 288/14 i 9 VI 2016 r. I ACa 148/16,

SA w Łodzi z 24 IV 2015 r. I ACa 1572/14 i z 7 XI 2017 r., I ACa 340/17, SA w Warszawie z 5 II 2013 r. w sprawie I ACa 1370/12). Tym samym zarzut apelacji naruszenia art. 6 i 27 ustawy o w.l. uznać należało za niezasadny.

--	--

Przechodząc w dalszej kolejności do zarzutów apelacji dotyczących naruszenia przepisów prawa procesowego zgodzić się należało z powodem, iż postanowienie dowodowe sądu I instancji o dopuszczeniu dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy nie spełniało wymogów określonych w art. 236 k.p.c. . Zgodnie z tym przepisem w brzmieniu obowiązującym do dnia 7 XI 2019 r. w postanowieniu o przeprowadzeniu dowodu sąd oznaczy fakty podlegające stwierdzeniu oraz środki dowodowe. Na rozprawie w dniu 29 V 2019 r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z wszystkich dokumentów znajdujących się w aktach na okoliczność sposobu głosowania przez pełnomocników i podstaw podjęcia uchwał (42 min. nagrania z rozprawy z 25 IX 2019 r.). Ta druga część tezy dowodowej wobec bardzo ogólnego jej ujęcia niczego nie wyjaśnia. Nie ulega jednak wątpliwości, iż w ten sposób zostały dopuszczone dowody z wszystkich dokumentów złożonych do akt sprawy, także w postaci protokołów z poprzednich zebrań wspólnoty czy też poprzednich jej uchwał. Powyższe uchybienie nie miało zatem wpływu na treść rozstrzygnięcia ani nie uniemożliwiało apelującemu kwestionowania zajętego przez Sąd Okręgowy jak pisze w apelacji stanowiska, ponieważ podstawa faktyczna poszczególnych ustaleń faktycznych została przez ten sąd szczegółowo wymieniona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

W zdecydowanej większości niezasadny był zarzut powoda naruszenia art. 217 i 227 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodów dla ustalenia faktów nie mających znaczenia w sprawie i nie przeprowadzenie dowodów koniecznych powołanych przez stronę powodową.

Dowody zgłoszone przez stronę przeciwną na okoliczność celowości przeksięgowania środków w postaci nadwyżki opłat eksploatacyjnych na fundusz remontowy i ustalenia zaliczki na ten fundusz na kwotę 3 zł za m.kw. , jak również na okoliczność ważności wystawionych pełnomocnictw przez właścicieli lokali do głosowania w ich imieniu nad uchwałami odnosiły się jak najbardziej do podstawy faktycznej powództwa zakreślonego przez powodów w pozwie i ich dalszych pismach procesowych. Apelującemu głównie chodziło o wyjaśnienia przedstawiciela strony pozwanej dotyczące zaskarżania przez niego uchwał pozwanej wspólnoty , nie wyrażania zgody na zainstalowanie wind w budynku i konfliktu personalnego wywołanego odmową uczestniczenia przez powoda w zarządzie pozwanej wspólnoty. Ten ostatni wątek w istocie nie miał w sprawie znaczenia i nie mógł mieć wpływu na treść wydanego rozstrzygnięcia (o czym poniżej) . Pozostałe natomiast okoliczności obrazowały stanowisko właścicieli lokali (w tym powoda) odnośnie kwestii zainstalowania dźwigów i sposobu ich finansowania, a zatem odnosiły się do przedmiotu sprawy, nie sposób określić ich jako bezprzedmiotowe.

Odnośnie zarzutu nie przeprowadzenia przez sąd dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy , zgłoszonych przez stronę powodową to apelujący nie wskazał o jakie dowody chodzi i jakie znaczenie dla rozpoznania sprawy miałyby ich przeprowadzenie (str. 6 apelacji)

Niezasadnie także w apelacji podniesione zostało, że sąd I instancji nie ocenił treści zeznań świadka G. G. (1) , stwierdził tylko , że są one wiarygodne co oznacza, iż nie przypisał im żadnego znaczenia. W oparciu o powyższe zeznania sąd dał wiarę twierdzeniom powoda, iż przy głosowaniu nad zaskarżonymi uchwałami nie zebrano głosów od wszystkich właścicieli (str. 2 i 3 uzasadnienia, na których przywoływane są jako podstawa ustaleń faktycznych zeznania G. G. (1)) . Kwestia jakie znaczenie Sąd Okręgowy nadał tej okoliczności, jak ją ocenił pod kątem prawidłowości przeprowadzonego głosowania w żadnej mierze nie wiązała się już z oceną zeznań w/w świadka.

W apelacji zakwestionowana została także ocena wyjaśnień B. M. złożonych w charakterze strony pozwanej. Również i z tym zarzutem nie sposób było się zgodzić. Nie ulega wątpliwości Sądu Apelacyjnego, iż pozytywna ocena tego dowodu oznacza danie mu wiary. Innej oceny dowodów niż ta czy są one wiarygodne czy nie sąd bowiem nie dokonuje. Wyjaśnienia powyższe nie były także wbrew twierdzeniom apelacji lakoniczne. Będąc przesłuchaną w charakterze

strony B. M. potwierdziła wszystko to, co powiedziała przed sądem w ramach informacyjnego przesłuchania, a zatem również ta część jej wypowiedzi stanowiła dowód w sprawie, dowód wiarygodny, gdyż znajdujący potwierdzenie w dokumentach złożonych do akt sprawy, z którymi tworzyły logiczną całość.

Przechodząc tym samym do zarzutów dotyczących poczynienia przez sąd I instancji wadliwych ustaleń faktycznych, nie znajdujących uzasadnienia w materiale dowodowym sprawy nie sposób zgodzić się z apelującym, iż wbrew tym ustaleniom żaden dowód z dokumentu nie wskazywał, że w ramach pozwanej wspólnoty mieszkaniowej została podjęta decyzja o instalacji dźwigów i , że co najwyżej taką możliwość rozważali poszczególni właściciele lokali. Być może kwestia ta początkowo miała rzeczywiście tylko charakter luźnych rozważań, co zresztą wynika z wyjaśnień strony pozwanej tj. B. M., tym niemniej jednak po przeprowadzeniu wymaganych prac remontowych na nieruchomości wspólnej i po zamontowaniu wind w sąsiednich budynkach zainteresowanie ich instalacją w budynku przy (...) w W. na tyle wzrosło, że stanowiło przedmiot dyskusji i ustaleń na zebraniach właścicieli lokali. I tak jak wynika z protokołu zebrania z dnia 14 IV 2008 r. z uwagi na wysoki koszt instalacji dźwigów temat został odłożony do czasu uzbierania odpowiedniej kwoty pieniężnej na ten cel (k 43). Dwa lata później na zebraniu w dniu 12 IV 2010 r. przedyskutowano potrzebę doposażenia budynku w dźwigi , przedstawiono koszt tej inwestycji oraz koszty zaciągniętego na ten cel kredytu (k 47). Ja wynikało z wyjaśnień B. M. z uwagi na wysokość tych ostatnich kosztów odstąpiono od takiego sposobu finansowania inwestycji i zdecydowano się na gromadzenie na ten cel środków we własnym zakresie. Na kolejnym zebraniu właścicieli lokali z dnia 7 III 2017 r. zainicjowano uchwałę o przeksięgowaniu nadpłaty zaliczki eksploatacyjnej na fundusz remontowy m.in. z uwagi na planowane doposażenie budynku w dźwigi osobowe, informowano na nim również właścicieli lokali o kosztach takiej inwestycji (k 47). Ustalono także stawkę na fundusz remontowy w wysokości 3 zł za m.kw. Podkreślenia wymaga, iż w/w dowody z dokumentów razem z wyjaśnieniami przedstawiciela strony pozwanej B. M. układały się w logiczną całość. Z wyjaśnień tych wynikało ponadto, iż większość właścicieli lokali w budynku przy (...) była za instalacją dźwigów osobowych i finansowaniem tej inwestycji z funduszu remontowego, za wyjątkiem powodów oraz jeszcze jednej właścicielki lokalu w tym budynku (k 147 w zw. z k 172). Wiarygodność powyższych wyjaśnień została potwierdzona uchwałą zebrania właścicieli lokali z dnia 28 XI 2018 r. wyrażająca zgodę na doposażenie budynku w dwa dźwigi osobowe usytuowane na dwóch klatkach schodowych i pokrycie kosztów tej inwestycji z funduszu remontowego. Za podjęciem tej uchwały głosowała zdecydowana większość właścicieli lokali tj. reprezentujących udział 0,8985 , przeciwko 0,0800 (k 112). Dodać jeszcze należy, iż uchwała powyższa przyjmowała tym samym ofertę wykonawcy złożoną w dniu 30 VII 2018 r., co oznacza, iż sam zamiar realizacji inwestycji i konkretne działania zmierzające do tej realizacji musiały powstać znacznie wcześniej.

Reasumując powyższe rozważania stwierdzić należy, że w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oczywistym jest, iż do dnia 8 V 2018 r. właściciele lokali nie podjęli oficjalnej decyzji w sprawie instalacji wind , gdyż taką oficjalną decyzją mogła być tylko uchwała zebrania właścicieli lokali, która podjęta została dopiero w XI 2018 r. . Tym niemniej jednak większość właścicieli lokali miała świadomość i wolę realizacji tego rodzaju inwestycji oraz świadomość, iż właśnie temu celowi ma służyć przeksięgowanie nadwyżki zaliczek eksploatacyjnych na fundusz remontowy jak i zwiększenie stawki zaliczki na ten fundusz. Tak zresztą postępowano od wielu lat (k 54-56) . Działania pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w tym zakresie były długofalowe i konsekwentne. Zostały potwierdzone w sposób formalny uchwałą z 28 XI 2018 r..

W świetle powyższego twierdzenia powodów, iż nie było materialnego uzasadnienia dla podjęcia w w/w zakresie zaskarżonych uchwał nie zasługiwały na uwzględnienie, co podważało całą ich argumentację zawartą w uzasadnieniu pozwu o braku celowości przeksięgowywania nadwyżki zaliczek eksploatacyjnych za poprzedni rok na konto funduszu remontowego i ustalenia wysokości opłaty na ten fundusz w kwocie 3 zł za m.kw. w roku 2018.

Pozostając przy pierwszej z zaskarżonych uchwał tj. nr (...) dotyczącej przeksięgowania nadpłaty zaliczki eksploatacyjnej na fundusz remontowy podzielić należało także stanowisko sądu I instancji odnośnie możliwości dokonania przez wspólnotę mieszkaniową takiej czynności , także w świetle przywoływanego przez powoda art. 12 ust 2 u.w.l.. Z przepisu powyższego apelujący wywodził , że nadwyżka zaliczek eksploatacyjnych przypada właścicielom proporcjonalnie do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej, rodzi zatem po ich stronie wierzytelność, której wspólnota nie może ignorować, w szczególności nie może nadwyżki tej przeksięgowywać na

fundusz remontowy. Tak jak wyjaśnił to jednak Sąd Okręgowy pomimo wstępnych rozbieżności co do charakteru środków pochodzących z nadwyżek z tytułu uiszczonych zaliczek eksploatacyjnych, utrwalilo się stanowisko, że dopuszczalne jest przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej. Szczególnie istotne w tym zakresie było orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 I 2011 r. wydane w sprawie II CSK 358/10 stwierdzające, że wspólnota mieszkaniowa ma prawo podjąć uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki po rozliczeniu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej na fundusz remontowy, a nie rozliczać jej z właścicielami. Nie jest to sprzeczne z prawem ani nie narusza interesów właścicieli lokali. Z uwagi na to, że wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną i może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali, nie można przyjmować, jakoby nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu nieruchomością wspólną należały w dalszym ciągu do majątków właścicieli lokali, a nie do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Zaliczki uiszczane przez właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu wspólną nieruchomością przez wspólnotę mieszkaniową (art. 14 i art. 15 ust. 1 u.w.l.) stanowią przychód tej wspólnoty w rozumieniu art. 12 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 II 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (por. wyrok NSA z dnia 28 II 2009 r., II FSK 1508/07). O ile zatem sam obowiązek rozliczenia nadwyżki nie budzi wątpliwości, o tyle rozliczenie to może nastąpić w różny sposób, nie tylko przez zwrot właścicielom lokali, przeniesienie jej na konto zaliczek eksploatacyjnych na rok następny ale także poprzez przeksięgowanie tej nadwyżki na fundusz remontowy. O każdym z tych sposobów decyduje zawsze wspólnota mieszkaniowa (patrz także wyrok SN z 8 X 2008 r. V CSK 133/08, wyroku SA w Katowicach z 2 X 2009 r. I ACa 514/09, SA w Szczecinie z dnia 10 II 2016 r. I ACa 434/15, SA w Warszawie z dnia 9 IX 2015 r. VI ACa 1244/14, z 22 II 2017 r. VI ACa 1987/15, z 6 II 2019 r. V ACa 82/16).

Wbrew również zarzutom apelacji nie było przeszkód aby środki z funduszu remontowego zostały przeznaczone na inwestycję w postaci zainstalowania dźwigów osobowych w nieruchomości wspólnej, chociaż tego rodzaju przedsięwzięcie nie stanowi remontu w ścisłym tego słowa znaczeniu. Wykonanie powyższej inwestycji nie wykracza także poza zakres zarządu nieruchomością wspólną.

Jak słusznie wyraził to niniejszy Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 16 XI 2012 r. wydanym w sprawie I ACa 663/12 utworzenie przez wspólnotę mieszkaniową funduszu remontowo - modernizacyjnego nie oznacza, że środki te są całkowicie „unieruchomione” na cele wynikające z nazwy funduszu i nie mogą być przeznaczone na inny cel, mieszczący się w dyspozycji art. 14 i art. 12 u.w.l. (związany z zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości wspólnej). Granicami dyspozycji może być zasadniczo prawidłowe zarządzanie oraz zakaz pokrzywdzenia członka wspólnoty. Właściciele lokali nie zostali ograniczeni przez ustawodawcę w zakresie swobody dysponowania środkami powierzonymi wspólnocie do gospodarowania, mogą w formie uchwały przeznaczyć je na każdy cel związany z zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości wspólnej w szerokim tego słowa znaczeniu, a nie wynikającym ze ścisłej interpretacji art. 14 u.w.l. . Przepis ten wskazuje bowiem jedynie na przykładowe koszty związane z zarządem nieruchomością wspólną, nie zawiera zamkniętego ich katalogu. Nie można go sprowadzać wyłącznie do remontów i bieżących napraw. Prowadziłoby to do nieracjonalnego wniosku, że wspólnota mieszkaniowa nie może dokonywać żadnych inwestycji na nieruchomości wspólnej, nawet tych usprawniających funkcjonowanie i korzystanie z tej nieruchomości jak nowo wytyczone chodniki czy windy. W pełni podzielić należy wyrażone w tym zakresie stanowisko Sądu Apelacyjnego w Katowicach w wyroku z dnia 27 I 2012 r. wydanym w sprawie I ACa 972/11, iż „nie sposób sprzeczności z prawem dopatrzeć się w pomieszczeniu w funduszu remontowym środków przewidzianych na cele inne niż wąsko rozumiane remonty według ich definicji zawartej w prawie budowlanym, nic bowiem nie stoi na przeszkodzie, by tworzący wspólnotę właściciele lokali nadali temu pojęciu inne niż wynikałoby to z ustawy, specyficzne znaczenie. Na marginesie należy jedynie podnieść, że różnica terminologiczna pomiędzy „remontem” a „modernizacją” czy też „nową inwestycją” jest w realiach niniejszej sprawy tym bardziej nieistotna, że tak naprawdę na gruncie prawa cywilnego są to pojęcia przenikające się, a ich odróżnienie często zależy od przyjętego punktu odniesienia.” Podobnie w postanowieniu z dnia 18 VI 2019 r. wydanym w sprawie V ACz 431/19 toczącej się pomiędzy tymi samymi stronami co sprawa niniejsza, Sąd Apelacyjny wyjaśnił powodowi, że „Zarząd nieruchomością wspólną wspólnoty mieszkaniowej obejmuje nie tylko czynności mające na celu zachowanie tej nieruchomości w niepogorszonym stanie, ale również zmierzające do jej ulepszenia poprzez zwiększenie jej wartości użytkowej, czemu

służą także remonty o charakterze inwestycyjnym i modernizacyjnym” (patrz też wyrok SA w Lublinie z 5 VI 2013 r. I ACa 106/13, SA w Gdańsku z 30 V 2014 r. I ACa 136/14 i z 21 II 2019 r. I ACa 460/18, SA w Warszawie z 19 IX 2019 r. I ACa 396/18).

W świetle powyższego za całkowicie chybione uznać należało stanowisko apelującego (str.7/8 apelacji) , iż obszerne orzecznictwo sądowe wyklucza możliwość realizowania przez wspólnotę mieszkaniową jako odrębny podmiot inwestycji i dodatkowo finansowania jej z funduszu remontowego. Apelujący żadnego przykładu takiego judykatu zresztą nie przywołał. Bezprzedmiotowe były także tym samym twierdzenia apelacji, że zmiana przeznaczenia środków funduszu byłaby czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną , a zatem zgodnie z art. 22 ust 2 u.w.l. wymagałaby podjęcia przez właścicieli lokali uchwały.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela także argumentację sądu I instancji dotyczącą braku podstaw do przyjęcia, iż zaskarżona część uchwały nr (...) narusza interes powodów czy też jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Oceniając powyższą uchwałę z punktu widzenia tej drugiej przesłanki należy mieć na uwadze, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym stanie. Zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy zatem rozumieć jako obowiązek wspólnoty do racjonalnego gromadzenia, przechowywania i wydatkowania wszelkich funduszy i czynienia użytku ze wspólnego mienia (nieruchomości wspólnej). Głównym kryterium tej racjonalności powinny być względy ekonomiczne, lecz nie jest to jedyne kryterium ocenne. Należy mieć również na uwadze celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej. Dokonując oceny uchwały nr (...) pozwanej wspólnoty pod tym kątem stwierdzić należy, iż w dacie jej podjęcia planowana była od dłuższego czasu inwestycja w postaci doposażenia budynku w windy osobowe. Decyzja wspólnoty o przeksięgowaniu nadwyżki pochodzącej z zaliczek eksploatacyjnych uiszczonych w roku 2017 na fundusz remontowy w tych okolicznościach była jak najbardziej zasadna, spełniała kryterium celowości gospodarczej. Zważyć bowiem należy, iż koszt powyższej inwestycji jest znaczny, a zatem zgromadzenie środków finansowych na jej realizację wymaga rozłożenia w czasie. Przyjęty przez wspólnotę mieszkaniową od lat taki sposób ich gromadzenia ocenić należy jako najbardziej racjonalny , a przy tym najmniej uciążliwy dla członków wspólnoty , chroniący ich przed znacznymi obciążeniami finansowymi w momencie podjęcia uchwały w przedmiocie realizacji tej inwestycji czy przed zaciągnięciem kredytu bankowego na jej sfinansowanie. Potwierdza to podjęta następnie uchwała właścicieli lokali z dnia 28 XI 2018 r. wyrażająca zgodę na doposażenie budynku w dwa dźwigi osobowe właśnie ze środków pochodzących z funduszu remontowego.

Jeżeli chodzi natomiast o zakwestionowaną w apelacji rzetelność takiej decyzji z uwagi na brak uprzedniej uchwały wspólnoty wyrażającej zgodę na zainstalowanie wind, określającej zakres niezbędnych prac i ich koszt , co zdaniem apelującego skutkuje gromadzeniem środków na podstawie nieformalnych, bliżej nieokreślonych działań właścicieli lokali, to podnieść należy, że w istocie bardziej czytelnym rozwiązaniem byłoby gdyby uchwała tego rodzaju została uprzednio podjęta. Tym niemniej jednak przy ocenie przestrzegania zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną należy zawsze mieć na uwadze okoliczności konkretnej sprawy. Te zaś w niniejszym przypadku były takie, że zakres inwestycji polegającej na zainstalowaniu dwóch wind był oczywisty, nie wymagał doprecyzowania uchwałą, podobnie jak koszt inwestycji, określony na podstawie wydatków poniesionych na ten cel w sąsiednich budynkach, o którym właściciele lokali byli informowani na zebraniu wspólnoty. Poza tym to co podkreślał sąd I instancji i co wynikało z wyjaśnień B. M. należało mieć na uwadze, iż pozwana jest niewielką wspólnotą mieszkaniową , w której zdecydowana większość właścicieli lokali się zna i z którymi zarząd utrzymuje kontakt. Wola większości właścicieli lokali zainstalowania wind , aczkolwiek nie wyrażona w formie uchwały nie budziła wątpliwości. Znajdowała swój wyraz w każdorocznej uchwale wyrażające zgodę na przeksięgowanie środków pochodzących z nadwyżki opłat eksploatacyjnych na ten cel, a od roku 2015 także w podejmowaniu uchwał o podwyższeniu stawki opłat na fundusz remontowy z 1 zł do 3 zł za m.kw. I nie ma tu znaczenia, iż następnie ostatnie z w/w uchwał na skutek ich zaskarżenia przez powoda były uchylane czy też ustalone zostało, że nie istnieją z uwagi na głosy nieważne oddane przez pełnomocników nienależycie umocowanych (sprawa V ACa 417/17) , ponieważ w następnym roku , tak jak w uchwale będącej przedmiotem niniejszego postępowania z roku 2018 właściciele lokali w dalszym ciągu konsekwentnie

opowiadali się za pozyskaniem środków finansowych na realizację inwestycji w postaci dźwigów osobowych. Potwierdzeniem zgody większości członków wspólnoty na wybudowanie wind jest również fakt zgromadzenia do dnia 8 V 2018 r. na funduszu remontowym niebagatelnej kwoty ponad 400 000 zł. przy braku konieczności przeprowadzania na nieruchomości wspólnej poważnych prac remontowych. Środki powyższe nie zostałyby zebrane gdyby większość właścicieli lokali nie była zainteresowana przedmiotową inwestycją. Nie podjęte zostałyby wówczas uchwały wyrażające zgodę na zasilanie funduszu remontowego nadwyżką opłat eksploatacyjnych.

Powyższe prowadzi do wniosku, że w okolicznościach niniejszej sprawy za nie godzące w zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną uznać należy postępowanie wspólnoty polegające na gromadzeniu na funduszu remontowym środków na inwestycję w postaci instalacji wind bez uprzedniej uchwały wyrażającej zgodę na jej realizację. Wobec konsekwentnej postawy większości właścicieli lokali tej niewielkiej wspólnoty mieszkaniowej uchwała o realizacji inwestycji na nieruchomości wspólnej mogła zostać podjęta (i zresztą została podjęta w dniu 28 XI 2018 r.) w późniejszym terminie, w szczególności po uzbieraniu środków finansowych pozwalających do tej realizacji przystąpić. Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela w tym zakresie rozważania zawarte w wyroku niniejszego sądu z dnia 8 VII 2015 r. VI ACa 17/15, który został przywołany w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, iż kolejność podejmowania poszczególnych uchwał mogła być oczywiście odwrotna niż miało to miejsce, a więc mogła być taka, jak twierdzi powód jednak w istocie kolejna z rzędu uchwała o przeksięgowaniu środków pochodzących z opłat eksploatacyjnych na fundusz remontowy (jak i zresztą o wyższej zaliczce na fundusz remontowy , o czym poniżej) w związku z zamiarem wyposażenia budynku w windy zawierała poniekąd w sobie decyzję o realizacji tej inwestycji w przyszłości. Nie wynika to wprost z tej uchwały, tym niemniej nie ulega wątpliwości , iż taką właśnie świadomość posiadali członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej (a na pewno ich większość) podczas głosowania nad nią, skoro od dłuższego czasu , po wykonaniu na nieruchomości wszystkich niezbędnych prac remontowych tylko na ten cel gromadzone były środki na funduszu remontowym i w roku 2018 wynosiły one już kwotę około 400 000 zł., przy braku planowania jakichkolwiek innych istotnych remontów, napraw czy inwestycji. Wyprzedzając niejako temat ponieść należy, iż powyższa argumentacja przemawia także za przyjęciem, iż podczas podejmowania uchwały nr(...) ustalającej opłatę na fundusz remontowy po stronie właścicieli lokali istniała również świadomość przeznaczenia pozyskanych w ten sposób środków na sfinansowanie inwestycji polegającej na zainstalowaniu wind , tym bardziej, że była to już od roku 2015 czwarta próba podjęcia w tym przedmiocie skutecznej uchwały.

Nie ma przy tym racji apelujący podnosząc, iż wyrok w sprawie VI ACa 17/15 został oparty na innej podstawie faktycznej, w której chodziło o utrzymanie nieruchomości wspólnej , remonty, których konieczność była znana. Jak już wyżej podniesione zostało instalacja wind także stanowi remont tylko, że o charakterze inwestycyjnym i modernizacyjnym, a może nie konieczność ale zasadność, celowość jego przeprowadzenia była znana i aprobowana przez zdecydowaną większość właścicieli lokali od dłuższego czasu.

Najogólniej rzecz ujmując przyjmuje się, że uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Nie stanowi to jednak jeszcze wystarczającej podstawy do jej uchylenia. Dodatkowo musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór sprowadza się zatem do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka. Takiej dysproporcji pomiędzy interesem powodów a interesem większości członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej wyrażonym w zaskarżonej uchwale nie można się dopatrzeć. Podlegająca przeksięgowaniu kwota zaliczek eksploatacyjnych nadpłacona przez powodów wynosi około 300 zł. , co w kontekście potrzeb finansowych wspólnoty związanych z planowanym i jak najbardziej uzasadnionym zadaniem inwestycyjnym przemawia za tym aby ocenić indywidualny interes ekonomiczny powodów jako znikomy. Dzięki m.in. pozyskanym w ten sposób środkom podniesiony zostanie komfort życia mieszkańców budynku jak i wartość lokali, co wbrew kolejnemu zarzutowi apelacji nie wymaga dowodzenia, gdyż wynika z zasad doświadczenia życiowego. Dodatkowo można jeszcze podnieść, iż kwota powyższa pochodzi ze środków już przez powodów wpłaconych, a zatem nie stanowi dla nich aktualnie żadnego odczuwalnego obciążenia finansowego. Na naruszenie ponadto innego interesu niż interes ekonomiczny strona powodowa w niniejszej sprawie się nie powoływała.

Stąd apelacja w powyższym zakresie jako bezzasadna na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

Przechodząc do drugiej z zaskarżonych uchwał nr (...) a konkretnie jej § 1 określającego m.in. wysokość zaliczki na fundusz remontowy na poziomie 3 zł za m.kw. powierzchni lokalu stwierdzić należy, iż oznacza ona trzykrotne zwiększenie do tej pory wnoszonych przez powodów opłat z powyższego tytułu, a więc zwiększenie ich obciążeń finansowych. Z wystąpienia powoda jakie miało miejsce na rozprawie w dniu 29 V 2019 r. wynika, że lokal nr (...), który przynależy do niego i do powódki ma powierzchnię ponad 44 m.kw. Oznacza to, iż wysokość opłat na fundusz remontowy ustalona zgodnie z zaskarżoną uchwałą wynosić będzie 132 zł miesięcznie, wynosiła zaś do tej pory 44 zł., co w skali roku daje kwotę ponad 1056 zł, a zatem już zdecydowanie większą niż 300 zł nadpłacone z tytułu opłat eksploatacyjnych, którą w odróżnieniu zresztą od wspomnianych 300 zł powodowie zobowiązani będą wyłożyć obecnie.

Sama powyższa okoliczność nie oznacza jednak automatycznie naruszenia przez zaskarżoną uchwałę interesów powodów w rozumieniu art. 25 ust 1 u.w.l. ani zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną

Można stwierdzić, że w zasadzie każda uchwała wspólnoty mieszkaniowej, która nakłada obowiązki na właścicieli czy obciążenia finansowe, które ostatecznie właściciele będą musieli ponieść, a tym bardziej, która te obciążenia podwyższa stanowi w pewnym stopniu naruszenie interesu właściciela. Jednak funkcją art. 25 ust. 1 u.w.l. jest przeciwdziałanie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie sposób przypisać cech racjonalności.

Z taką zaś sytuacją nie mamy do czynienia w sprawie niniejszej. Decyzja większości członków pozwanej wspólnoty o zwiększeniu wysokości opłat na fundusz remontowy w świetle długofalowych przygotowań na zainstalowanie w budynku wind wydaje się jak najbardziej logiczna i usprawiedliwiona o czym była już mowa powyżej. Konsekwentne działania wspólnoty doprowadziły do zgromadzenia na funduszu remontowym kwoty ponad 400 000 zł, która jednak w dalszym ciągu nie jest wystarczająca na sfinansowanie planowanej od lat inwestycji. Jedynym sposobem skrócenia i tak już bardzo długiego okresu oczekiwania na zainstalowanie wind, przy braku woli członków wspólnoty zaciągnięcia na ten cel kredytu bankowego, jest podwyższenie opłat na fundusz remontowy. Jak już podniesione zostało pozwana wspólnota takie próby pozyskania środków finansowych czyni już od roku 2015 r. podejmując analogiczne uchwały jak ta będąca przedmiotem powództwa w niniejszej sprawie, które na skutek ich zaskarżenia przez powoda są następnie eliminowane orzeczeniem sądu z obrotu prawnego (k 49, k 2 pozwu pkt 6 akapit 3).

Należy również mieć na uwadze, że za takim rozwiązaniem opowiedziało się większość właścicieli lokali w sposób przewidziany prawem tj. w formie uchwały podjętej zgodnie z art. 22 ust 3 pkt 3 u.w.l. i brak jest podstaw do przyjęcia, iż interes wyłącznie ekonomiczny powodów winien uzyskać w tym przypadku pierwszeństwo przed w/w stanowiskiem pozostałych właścicieli, co mogłoby uzasadnić ocenę, że zmaterializowała się przesłanka z art. 25 ust. 1 u.w.l. .Poza tym w dłuższej perspektywie czasowej ten interes ekonomiczny powodów zostanie wyrównany, na skutek wzrostu wartości ich lokalu. Jak już podniesione zostało faktem powszechnie znanym jest okoliczność, iż wartość mieszkań w budynkach doposażonych w windy jest wyższa niż w budynkach, w których tego rodzaju urządzeń nie ma. Ponadto windy zwiększą również komfort zamieszkiwania powodów.

Nie miał także racji apelujący podnosząc, iż za uchyceniem uchwały powinien przemawiać fakt, iż na członków wspólnoty mieszkaniowej zostały nałożone obciążenia mające służyć sfinansowaniu inwestycji, co do realizacji której, jej kosztów, sposobu finansowania nie została jeszcze wyrażona zgoda w formie uchwały wspólnoty. W tym zakresie odwołać się należy w całości do przedstawionej już powyżej argumentacji dotyczącej zgodności z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną uchwały nr (...).

Dodatkowo można tylko podnieść, że Sądowi Apelacyjnemu znane z urzędu jest rozstrzygnięcie jakie zapadło w sprawie V ACa 771/18, w którym sąd odwoławczy oddalił apelację pozwanej wspólnoty od wyroku sądu I instancji wydanego z powództwa J. T. uchylającego uchwałę pozwanej o podwyższenie opłat na fundusz remontowy do 3 zł. za m.kw. ustanowioną na rok 2017. W sprawie tej Sąd Apelacyjny przyjął, iż sama podwyżka nie świadczy jeszcze

o naruszeniu interesu powoda ani zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną, ale przesłanki te spełnia wobec braku uchwały opisującej inwestycję, a nadto co najmniej określającej zakres prac remontowych i zakładany ich koszt. Stanowisko powyższe zostało oparte o wyrok także niniejszego Sądu Apelacyjnego z dnia 16 IX 2014 r. wydany w sprawie VI ACa 1814/13, który dotyczył w ocenie niniejszego składu innego stanu faktycznego, a mianowicie uchwały nakładającej na członków wspólnoty mieszkaniowej obowiązek akceptacji i pokrycia kosztów wykonanych już prac remontowych bez uprzedniego podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na ich realizację, zakres i wartość. Innymi słowy właściciele lokali zostali wprost obciążeni wydatkami poniesionymi zresztą przez jednego z nich na remont części wspólnych, co do którego to remontu przed przystąpieniem do jego realizacji nie zostali powiadomieni jak i nie mieli świadomości odnośnie jego zakresu oraz kosztów. Ex post zostali zmuszeni do pokrycia kosztów remontu przeprowadzonego zupełnie bez ich wiedzy i zgody. Czym innym jest natomiast gromadzenie środków na fundusz remontowy mający zapewnić realizację szeroko pojętych remontów w przyszłości, które to środki zostaną następnie wydatkowane na określony cel na podstawie jednak uchwały większości właścicieli lokali.

Odnosnie zarzutu pozwanego naruszenia przez sąd I instancji art. 12 ust 2 u.w.l. poprzez ustalenie wysokości stawki opłaty na fundusz remontowy w odniesieniu do powierzchni lokalu a nie wielkości udziału w nieruchomości wspólnej jak stanowi w/w przepis, podnieść należy, iż przepis ten nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego, co wyraził wprost Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 IX 2015 r. III CSK 446/14, a zatem zawarte w nim rozwiązanie może być wolą członków wspólnoty mieszkaniowej wyrażoną w formie uchwały zmienione (tak też wyrok SA w Krakowie z 25 IV 2018 r. I ACa 1259/17, SA w Warszawie z 30 I 2018 r. V ACa 158/17, z 3 VI 2015 r. I ACa 1535/14, patrz też wyrok SN z 20 VI 1997 r. II CKN 226/97).

Przyjęte w zaskarżonej uchwale rozwiązanie, nawet przy założeniu podnoszonej przez powoda rozbieżności pomiędzy wielkością udziałów poszczególnych właścicieli lokali o takiej samej powierzchni w nieruchomości wspólnej, jest także zgodne z wyrażoną w art. 12 ust 2 u.w.l. wolą ustawodawcy, a nadto czyni zadość zasadzie równości uprawnień i obowiązków członków wspólnoty mieszkaniowej.

Należy mieć na uwadze, iż zgodnie z art. 3 ust 3 u.w.l. udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. W sytuacji błędnie wyliczonych udziałów na jaką wskazywał powód jedynym sprawiedliwym i zgodnym z zakładanym przez ustawodawcę w art. 12 ust 2 u.w.l. sposobem naliczania opłat od właścicieli jest odniesienie się do powierzchni ich lokali. Powoduje to bowiem, iż kwota opłaty, w tym przypadku na fundusz remontowy jest de facto naliczana od rzeczywistego udziału w nieruchomości wspólnej przypadającego dla każdego właściciela lokalu, a nie od udziału, który został obliczony niezgodnie z przywołanym art. 3 ust 3 u.w.l. Prowadzi to do wniosku, że określony w zaskarżonej uchwale sposób obliczania opłaty odpowiada modelowi ustalania kosztów obciążających właścicieli lokali zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. Chroni poza tym interes wszystkich właścicieli, tak aby był on zgodny z ustawą. Gdyby bowiem wysokość zaliczek uzależniona została od wysokości błędnie ustalonych udziałów w nieruchomości wspólnej, to wówczas, w/w opłaty byłyby nieprawidłowo naliczane i pobierane. Właściciele lokali, którym zawyżono wysokość udziałów w księdze wieczystej ponosiliby wyższe koszty, aniżeli właściciele lokali o podobnym metrażu, którym udziały te zmniejszono, bądź wyliczono prawidłowo w stosunku do powierzchni lokalu. Podnieść również należy, iż takie rozwiązanie w stosunku do wszelkich opłat i zaliczek funkcjonuje w pozwanej wspólnocie od lat i odnosi się do wszystkich właścicieli lokali. Powodowie nie są w tym względzie traktowani odmiennie. Gdyby jedynie powodowie byli rozliczani w stosunku do powierzchni użytkowej swojego lokalu, a pozostali członkowie wspólnoty według posiadanych udziałów, bezsprzecznie naruszałoby to zasadę wynikającą z art. 12 u.w.l. oraz ich interes. Z takim rozwiązaniem nie mamy jednak w niniejszej sprawie do czynienia.

Z tych wszystkich przyczyn zdaniem Sądu Apelacyjnego wyrok sądu I instancji oddalający powództwo o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej wspólnoty w części ustalającej wysokość obciążeń właścicieli lokali z tytułu opłat na fundusz remontowy uznać należało za prawidłowy.

Już tylko tym samym na marginesie podnieść należy, iż apelacja słusznie zarzucała sądowi I instancji naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w niniejszej sprawie. Okoliczność, iż powód zaskarża wszystkie uchwały

„okołowindowe” nie oznacza jednak, że jego zachowanie jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego stanowi nadużycie przysługującego mu prawa podmiotowego, a tym samym nie jest godne udzielenia mu ochrony prawnej. Strona pozwana nie wykazała bowiem aby zaskarżanie przez powoda uchwał do sądu było bezpodstawne, miało np. charakter zwykany czy zwyczajnej złośliwości. W sprawie V ACa 417/17 stwierdzono nieistnienie uchwały podwyższającej wysokość opłaty na fundusz remontowy w roku 2015, zaś w sprawie V ACa 771/18 uchylono uchwałę podwyższającą tę opłatę za rok 2017 r., co oznacza, że sądy podzieliły zasadność zgłaszanych przez powoda zarzutów.

Powodowie zaskarżyli uchwałę nr (...) także w części dotyczącej przyjęcia do realizacji planu gospodarczego na rok 2018, a konkretnie w części dotyczącej zawartych w tym planie wydatków na remont posadzki przy wejściu do budynku w wysokości 6000 zł. Sąd Okręgowy również w tym zakresie powództwo oddalił, co zakwestionował powód w swojej apelacji skarżąc przeciw wyrok sądu I instancji w całości. Tym niemniej jednak w apelacji nie zostały przedstawione jakiegokolwiek zarzuty dotyczące stricte powyższego rozstrzygnięcia. Sąd Apelacyjny nie znalazł zaś podstaw do jego kwestionowania (w zakresie naruszenia prawa materialnego, które bierze pod uwagę z urzędu). Stąd apelacja w tej części jako bezpodstawna na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała także oddaleniu.

Na zakończenie podnieść należy, iż nie sposób było zgodzić się z apelującym, że sąd I instancji dopuścił się niniejszej sprawie również naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia w sposób nie spełniających wymogów ustawowych wynikających z tego przepisu. Uzasadnienie Sądu Okręgowego sprawia, że wydany przez niego wyrok jak najbardziej poddaje się kontroli instancyjnej, co jest najlepszym wykładnikiem prawidłowości jego sporządzenia.

Z mocy art. 98 § k.p.c. powód jako strona przegrywająca postępowanie apelacyjne został zobowiązany do zwrotu pozwanej wspólnocie poniesionych przez nią kosztów zastępstwa procesowego na tym etapie sporu.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji.

Wyrok niniejszy został wydany na podstawie art. 374 k.p.c. na posiedzeniu niejawnym wobec spełnienia przesłanek określonych w tym przepisie tj. żadna ze stron nie wносиła o przeprowadzenie rozprawy, która w ocenie Sądu Apelacyjnego nie była w tym przypadku konieczna.

E. Klimowicz-Przygódzka A. Fronczyk J. Piwowarun-Kołąkowska