

Sygn. akt I ACa 218/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Leon Miroszewski (spr.)
Sędziowie:	SSA Dorota Gamrat-Kubeczak SSA Krzysztof Górski
Protokolant:	St. sekr. sąd. Magdalena Goltzsche

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2021 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. Ł.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 4 lutego 2020 r. sygn. akt I C 753/18

I. oddala apelację,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Krzysztof Górski Leon Miroszewski Dorota Gamrat-Kubeczak

Sygnatura akt I ACa 218/20

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 4 lutego 2020 r., sygn. akt I C 753/18, oddalił powództwo K. Ł. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2018/2019 (wariant I) oraz uchwały nr (...) z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie wyrażania zgody na zaciągnięcie kredytu z premią remontową oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 złotych tytułem kosztów procesu.

Wydanie powyższego orzeczenia zostało poprzedzone poczynieniem następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych.

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. i jednocześnie członkinią pozwanej wspólnoty. Nieruchomość przy ul. (...) w S. decyzją (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w S. z dnia 14 maja 2013 r. wpisana została do rejestru zabytków województwa (...) pod numerem (...).

Uchwałą z dnia 1 października 2007 r. pozwana postanowiła przyjąć do stosowania „Określenie granic nieruchomości wspólnej” stanowiące załącznik nr 1 do uchwały. Wedle pkt II pkt 4 wszelkie prace na instalacjach wspólnych wykonywane są tylko w przypadku stwierdzenia konieczności napraw ze względu na ich zły stan techniczny. Użytkownik sam pokrywa koszty wymiany instalacji w przypadku, gdy jest ona podyktowana innymi względami, np. estetycznymi, zaś pkt 5 określa, że użytkownik ma prawo dokonywać przeróbek czy też wymiany instalacji wspólnych (np. grzejników) tylko za wcześniejszą zgodą wspólnoty. Ponadto uchwałą nr (...) z dnia 12 marca 2007 roku pozwana przyjęła regulamin dotyczący zasad rozliczania c.o. W pkt IV.1 wskazano, że instalacja centralnego ogrzewania stanowi część wspólną nieruchomości, a w pkt IV.2 określono, że użytkownik ma prawo dokonywać przeróbek czy też wymiany instalacji c.o. (np. grzejników) tylko za wcześniejszą zgodą wspólnoty.

Instalacja centralnego ogrzewania w budynku przy ul. (...) w S. jest stara (około 50-letnia) i wadliwa. Każdego roku dochodzi do jej awarii. Instalacja przebiega przez nieruchomość wspólną do poszczególnych lokali. W nieruchomości od wielu lat trwają prace mające na celu termomodernizację budynku, a jednym z jego elementów jest wprowadzenie oszczędnego systemu grzewczego, poprzez wymianą instalacji c.o. i powiązaną z nią wymianą węzła c.o. Również klatka schodowa wymaga remontu, który odkładano do czasu wymiany tej instalacji.

Uchwałami z dnia 27 kwietnia 2012 roku, nr (...) pozwana wyraziła zgodę na budowę własnego węzła c.o., a nr (...) wyraziła zgodę na wykonanie projektu wymiany instalacji centralnego ogrzewania.

Na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 29 października 2012 r. poddano pod głosowanie dwie uchwały: uchwałę nr (...) w sprawie „zgody na modernizację instalacji c.o. i wprowadzenie systemu c.o. z indywidualnym opomiarowaniem (licznik w każdym lokalu)” oraz uchwałę nr (...) w sprawie „zgody na wymianę c.o.” Każda z nich dotyczyła odmiennych wariantów remontu instalacji przedstawianych przez projektanta. Ostatecznie pozwana podjęła uchwałę nr (...), natomiast uchwała nr (...) nie została podjęta.

Powódka złożyła pozew o uchylenie uchwały nr (...). Powództwo zostało prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 24 października 2013 r., sygn. akt I ACa 509/13.

W dniu 25 lutego 2013 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali budynku przy ul. (...) w S.. W głosowaniu podczas zebrania oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów pozwana podjęła m.in. uchwały nr (...), (...) i (...).

Uchwałą nr (...) wspólnota postanowiła o rozliczeniu wyniku finansowego za rok 2012 w następujący sposób:

1. nadpłatę wynikającą z rozliczenia zaliczek i kosztów oraz przychodów i kosztów operacyjnych i finansowych w wysokości 26.902,41 zł przeksięgować na fundusz remontowy,
2. nadpłatę wynikającą z rozliczenia mediów w wysokości 29.350,52 zł rozsięgować na poszczególnych właścicieli.

Uchwałą nr (...) wspólnota wyraziła zgodę na jednorazową spłatę całości kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w sierpniu 2007 r. (umowa nr (...)) w banku (...) (obecnie (...) N.) i jednocześnie upoważniła zarząd do podjęcia wszelkich działań celem realizacji tej uchwały. Uchwała została podjęta większością 543/1000 głosów liczonych udziałami, przeciw było 21/1000, nikt nie wstrzymał się od głosowania. Przyczyną podjęcia powyższej uchwały była chęć uniknięcia spłaty odsetek za kolejne lata spłaty kredytu. Ponadto Wspólnota zamierzała pozyskać kolejny kredyt na remont instalacji c.o.

Uchwałą nr (...) wspólnota przyjęła plan gospodarczy na rok 2013, obejmujący następujące wydatki wykraczające poza zakres zwykłego zarządu:

- spłata kredytu i odsetek (10.500 zł),
- wykonanie dokumentacji wymiany instalacji c.o. (9.000 zł),
- jednorazowa spłata pozostałego kredytu (52.976,94 zł),
- audyt remontowy (4.000 zł),
- naprawa elewacji - przy wejściu do banku oraz koło dachu (6.000 zł);

W uchwale postanowiono, że koszt wykonania prac ujętych w planie gospodarczym na rok 2013 zostanie pokryty z funduszu remontowego. Jednocześnie Wspólnota upoważniła zarząd do podjęcia wszelkich działań celem realizacji planu gospodarczego na rok 2013.

Powódka złożyła pozew o uchylenie uchwał nr (...), (...) i (...). Powództwo w tej sprawie również zostało prawomocnie oddalone.

Uchwałą z dnia 20 kwietnia 2015 roku pozwana odwołała uchwałę nr 6/2002 z dnia 25 lipca 2002 r. w sprawie Regulaminu zebrań.

W dniu 2 sierpnia 2013 r. pozwana złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na przebudowę instalacji centralnego ogrzewania oraz budowę węzła cieplnego w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. (...) w S.. Prezydent Miasta S. decyzją z dnia 30 września 2013 r. zatwierdził projekt i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania w lokalach oraz węzła cieplnego w budynku przy ul. (...) w S.. Na skutek odwołania złożonego przez powódkę Wojewoda (...) uchylił decyzję z dnia 30 września 2013 r. w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Decyzja ta została zaskarżona przez pozwaną Wspólnotę.

W dniu 31 grudnia 2018 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję pozwalającą na prowadzenie robót budowlanych w kamienicy przy ul (...) w S. zgodnie z zakresem i sposobem prowadzenia prac, określonym w „Projekcie budowlanym. Przebudowa instalacji centralnego ogrzewania oraz budowa węzła cieplnego w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. (...) w S.”. Termin ważności pozwolenia określono na 31 grudnia 2020 r.

W dniu 9 kwietnia 2018 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali budynku przy ul. (...) w S.. W głosowaniu podczas zebrania oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów wspólnota podjęła m.in. uchwały nr (...) i (...), następującej treści:

Uchwałą nr (...):

1. Wspólnota przyjęła plan gospodarczy na rok 2018/2019 obejmujący wydatki wykraczające poza zakres zwykłego zarządu. Prace wg audytu:

- całkowita wymiana instalacji c.o.
- budowa nowego węzła c.o.
- remont klatki schodowej (wejście od Starej Piekarni) wraz z wejściem
- dokumentacja, nadzór

Koszt prac ogółem wyniesie 811.579,20 zł

2. Koszt wykonania prac ujętych w planie gospodarczym na rok 2018/2019 zostanie pokryty z następujących źródeł:

a. środki własne wspólnoty w kwocie 202.894,60 zł

b. zaciągnięty kredyt z premią remontową do kwoty 608.684,60 zł.

3. Wspólnota Mieszkaniowa upoważnia Zarząd Wspólnoty do podjęcia wszelkich działań celem realizacji planu gospodarczego na rok 2028/2019;

Uchwała nr (...):

1. W celu sfinansowania inwestycji określonej w odrębnej uchwale nr (...) z dnia 27.042018 r., wyrazić zgodę na zaciągnięcie przez naszą Wspólnotę Mieszkaniową w (...) Bank S.A. (dalej zwanym Bankiem) z siedzibą w W., przy ul. (...) następującego kredytu z premią remontową (...):

1) kwota kredytu - w wysokości do 608.684,60 zł (słownie złotych: sześćset osiem tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery 60/100 zł),

2) okres spłaty kredytu do 240 miesięcy.

2. Zarząd jest uprawniony do negocjowania wysokości oprocentowania kredytu, prowizji i samodzielnego i zaakceptowania ich wysokości.

3. Źródłem spłaty kredytu będą wpływy na fundusz remontowy, ustalony w wysokości w 1,70 zł na 1 metr kwadratowy zgodnie z Uchwałą Nr (...) z dnia 14. (...).

4. Do czasu spłaty całości należności z tytułu kredytu Wspólnota nie obniży określonej w pkt 3 stawki funduszu remontowego bez uprzedniej pisemnej zgody Banku.

5. Głównym zabezpieczeniem kredytu, o którym mowa w pkt 1 niniejszej uchwały, będzie:

1) udzielone Bankowi pełnomocnictwo do rachunku funduszu remontowego prowadzonego w (...) Bank (...) SA oraz

2) cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej budynku Wspólnoty na rzecz Banku, w którym zaciągnięty zostanie kredyt obejmujący również cesje z kolejnych umów ubezpieczenia w okresie kredytowania. Wspólnota będzie kontynuować ubezpieczane budynku na swój koszt w całym okresie trwania umowy kredytu.

6. Wspólnota zobowiązuje się, że do czasu całkowitej spłaty kredytu nie udzieli nikomu innemu żadnego pełnomocnictwa do rachunków stanowiących zabezpieczenie spłaty kredytu, nie zamknie rachunku funduszu prowadzonego w (...) Bank SA i nie otworzy rachunku funduszu remontowego w innych bankach.

7. Udzielić Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej, to jest 1) M. F.,

pełnomocnictwa do dokonania, w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, wszystkich czynności związanych z zaciągnięciem kredytu, o którym mowa w pkt 1, to jest

w szczególności do zawarcia umowy kredytu, ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytu wymaganych przez Bank, w tym do udzielenia pełnomocnictw dla Banku do rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej, a także do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art 97 ustawy - Prawo bankowe, jak również do złożenia wszelkich innych oświadczeń związanych z zawarciem umowy kredytu i jego zabezpieczeniem.

Na dzień 30 stycznia 2019 r. pozwana nie posiadała zadłużenia wobec banków, Urzędu Skarbowego ani wobec swoich kontrahentów. Jej rachunek bankowy nie był objęty zajęciem komorniczym.

Powódka w nieruchomości przy ul. (...) w S. zamieszkuje od 1977 r. Nie godzi się na wymianę instalacji centralnego ogrzewania, uważając, że powinna ona pozostać w takim stanie, w jakim nabyła ją jako współwłaścicielka, w tym również

w częściach wspólnych. Według niej instalacja centralnego ogrzewania powinna ogrzewać zarówno mieszkanie, jak i ściany, stropy oraz klatki schodowe. Uważa, że brak ogrzewania zabytkowych klatek schodowych spowoduje ich zawilgocenie, zniszczenie ponad stuletnich gipsów i fresków. Ponadto brak ten spowoduje napływ zimnego powietrza do jej mieszkania. W mieszkaniu powódki zamontowane są grzejniki żeliwne.

W powyższym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał powództwo na bezzasadne. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie pozwoliło w jego ocenie na potwierdzenie twierdzeń powódki, że treść podjętych uchwał jest niezgodna z przepisami prawa lub też

że naruszają one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy powódki.

Sąd Okręgowy, odnosząc się do argumentacji powódki, stwierdził, że uchwała nr (...) jest wyłącznie planem gospodarczym na rok 2018, w jednym z zaproponowanych wariantów, tj. w wariantcie I. Za oczywiste uznał, że poszczególne wskazane w uchwale wydatki będą wymagać odrębnych uchwał. Plan wydatków służy we wspólnocie do oceny jej możliwości finansowych, pozwala na właściwe gospodarowanie posiadanymi środkami. Plan gospodarczy ma na celu zapoznanie właścicieli z możliwymi przyszłymi inwestycjami, nie wprowadzając jednocześnie obowiązku czy upoważnienia zarządu do ich rozpoczęcia. Klatka schodowa, co wynika z przedłożonych przez powódkę zdjęć oraz zeznań stron, również wymaga remontu, który odkładany był do czasu wymiany instalacji c.o., właśnie m.in., na klatce schodowej. Sąd Okręgowy również uznał za oczywiste, że przeprowadzenie tych prac pociąga za sobą konieczność ich nadzorowania i przygotowania dokumentacji. Odnosząc się do zarzutu, że uchwała opiera się na audycie, który nie może stanowić podstawy do prowadzenia prac budowlanych, ponieważ niezbędne jest pozwolenie na budowę, wskazał, że powódka ma rację, a fakt ten nie był kwestionowany przez pozwaną, natomiast posłużenie się audytem przy konstruowaniu treści uchwały służyło wyszczególnieniu prac, które będą mogły być prowadzone wyłącznie w oparciu o pozwolenie na budowę. Takie odniesienie się do audytu nie może zostać uznane jako naruszające przepisy prawa czy interes powódki. Oczywistym jest, zdaniem Sądu Okręgowego, że inwestycja musi być realizowana w oparciu o wymagane pozwolenia administracyjnoprawne, ale nie ma to związku z wyborem sposobu finansowania inwestycji. Dodał ten Sąd, że pozwana wystąpiła o stosowne pozwolenia i je otrzymała.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwana od wielu już lat dąży do usprawnienia przestarzałej instalacji c.o. i podejmuje działania mające na celu jej wymianę, a więc zaskarżone uchwały stanowią swoistą kontynuację wcześniejszych uchwał dotyczących modernizacji i wymiany instalacji centralnego ogrzewania, które to uchwały powódka również zaskarżała do Sądu, przy czym oba powództwa zostały oddalone. Polemizowanie przez powódkę z celowością tych prac jest zatem bezprzedmiotowe. Wcześniejsze uchwały są prawomocne i Wspólnota ma prawo je realizować. Inwestycja jest przesuwana w czasie, albowiem powódka zarówno skarży uchwały, jak i odwołuje się od decyzji administracyjnych. Obecna instalacja jest prawie 50-letnia, a zatem przestarzała. Jak zeznała członkini Zarządu pozwanej, instalacja ta jest niesprawna, co wiąże się koniecznością ponoszenia kosztów bieżących napraw, jak i z uciążliwością dla właścicieli, a nadto pociąga za sobą bardzo duże koszty zużycia energii cieplej. W tej sytuacji decyzja pozwanej, dotycząca wykonania wymiany instalacji c.o. wraz z budową nowego węzła (a w konsekwencji wykonania dokumentacji i dokonanie nadzoru), jest przejawem racjonalnego działania w interesie zarówno całej wspólnoty, jak i ich poszczególnych mieszkańców. Inwestycja ta pozwoli unowocześnić istniejącą instalację, poprawić komfort życia mieszkańców, przyniesie oszczędności w kosztach ogrzewania, a także pozwoli zadbać o środowisko, co jest korzystne zarówno dla poszczególnych właścicieli, jak i w szerszym kontekście dla ogółu społeczeństwa, poprzez mniejszą ilość spalin.

Sąd Okręgowy dodał, że każda inwestycja takiej skali jak wymiana instalacji c.o. jest kosztowna, zatem nie jest niczym nadzwyczajnym, że przynajmniej w części musi zostać sfinansowana ze środków pochodzących z kredytu. Wskazał, że sfinansowanie całości z własnych środków właścicieli poprzez podwyżkę składki na fundusz remontowy byłoby

dla wielu z nich nadmiernym obciążeniem. Powołał się na zeznanie członka zarządu pozwanej, że kwota zaliczek na fundusz remontowy jest niezmienna od lat i taka jest wola mieszkańców. Ponadto zwrócił uwagę, że wspólnota ma możliwość uzyskania kredytu z premią remontową z Banku (...) - Funduszu Termomodernizacji i Remontów, gdzie wysokość premii remontowej wynosi 20% kwoty kredytu, co jest bardzo korzystnym rozwiązaniem dla właścicieli.

Pozwana uchwałami z dnia 27 kwietnia 2012 roku, nr (...) wyraziła zgodę na budowę własnego węzła c.o., a nr (...) wyraziła zgodę na wykonanie projektu wymiany instalacji centralnego ogrzewania, stąd też uchwała nr (...) dotycząca zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie tych inwestycji jest ich naturalną konsekwencją. Pozwana nie może rozpocząć inwestycji, jeśli nie będzie miała środków na ich sfinansowanie, a sfinansowanie tych prac ma nastąpić w drodze uprzywilejowanego kredytowania. Działanie pozwanej nie narusza więc interesu powódki, a wręcz odwrotnie, uzyskanie premii remontowej powoduje, że takie rozwiązanie jest dla niej korzystne finansowo.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że nie potwierdziły się zarzuty powódki, że występując o przyznanie jej kredytu w wysokości ponad 600.000 zł, nie wzięła pod uwagę sytuacji materialnej w jakiej znajduje się Wspólnota, bo członkowie Wspólnoty zalegają z bieżącymi opłatami, a Wspólnota jest zadłużona i ma zaległości w płatnościach. Jak wynika z informacji Zarządcy, pozwana według stanu na dzień 30 stycznia 2019 roku nie posiadała zadłużenia wobec banków, Urzędu Skarbowego ani wobec swoich kontrahentów, a rachunek bankowy wspólnoty nie był objęty zajęciem komorniczym. Wobec tego uchwała o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie kredytu nie narusza według Sądu Okręgowego w żaden sposób zasad prawidłowego zarządu czy też interesów powódki i innych właścicieli

W zakresie zarzutu powódki, że uchwała powinna zawierać pełnomocnictwo do „negocjowania kredytu”, Sąd Okręgowy wskazał, iż uchwała (...) określa progowe warunki kredytu i upoważnia zarząd do negocjowania zarówno oprocentowania jak i prowizji.

Sąd I instancji uznał również za chybione zarzuty o charakterze formalnym. Regulamin Zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej określający zasady głosowania do którego postanowień

(§ 9 ust. 3) odnoszący się do powódki został uchylony uchwałą nr (...) z dnia 20 kwietnia 2015 r. Niezależnie od tego Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Wspólnocie pozostawiono sporą swobodę w zakresie przeprowadzenia głosowania. Ustawa o własności lokali nie przewiduje żadnych kategorii uchwał, które musiałyby zostać poddane pod głosowanie wyłącznie na zebraniu wspólnoty, przewiduje natomiast kategorie uchwał, nad którymi głosowanie powinno być chociażby rozpoczęte na zebraniu rocznym. Są to wskazane w art. 30 ust. 2 u.w.l. sprawy objęte porządkiem zebrania rocznego wspólnoty, tj. uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu; ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. W przypadku braku uzyskania większości głosowanie może być kontynuowane w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony w całości apelacją przez powódkę, która zarzuciła:

1. błąd w ustaleniach faktycznych niniejszej sprawy mający wpływ na wydane orzeczenie, polegający na ustaleniu następujących faktów niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy:

a. wadliwości istniejącej instalacji centralnego ogrzewania, w sytuacji, w której wadliwość ta nie została wykazana jakimikolwiek obiektywnymi dowodami,

b. braku naruszenia interesów powódki przez działania wspólnoty mieszkaniowej podejmowane na podstawie zaskarżonych uchwał, w sytuacji, w której powódka wprost wskazała, że już podjęte, a także planowane w przyszłości działania godzą zarówno w przysługujące jej prawo własności, jak również w jej interes faktyczny jako właściciela lokalu i współwłaściciela części wspólnych nieruchomości,

c. możliwości dokonania całkowitej wymiany instalacji grzewczej budynku w sytuacji, w której w ocenie powódki (potwierdzonej przedłożonymi w sprawie dokumentami) pozwana nie ma legitymacji pochodzącej od wspólnoty ani legitymacji prawnej do dokonywania tak dalece idących czynności

2. naruszenie prawa materialnego w postaci przepisu art. 3 u.w.l. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że zaskarżone uchwały nie naruszają tego przepisu, w sytuacji, gdy podjęte na ich podstawie działania wspólnoty doprowadziły do likwidacji części wspólnych nieruchomości (instalacji grzewczej na klatkach schodowych) bez zgody wszystkich współwłaścicieli

Mając powyższe zarzuty na uwadze skarżąca wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie zaskarżonych uchwał wspólnoty mieszkaniowej,
2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania,
3. rozpoznanie apelacji na rozprawie

Ewentualnie, w razie uznania, że brak jest w niniejszej sprawie podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia, powódka wniosła o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwana złożyła odpowiedź na apelację, w której wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje

Powódka przedstawiła w apelacji zarzuty wskazujące na wadliwość ustaleń faktycznych, a nadto zarzut naruszenia prawa materialnego.

Odnosząc się do pierwszej grupy zarzutów Sąd Apelacyjny stwierdza że ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe, toteż Sąd odwoławczy je w całości podziela i przyjmuje za własne, co – zwłaszcza wobec obszernego ich przytoczenia w części wstępnej niniejszego uzasadnienia – zwalnia go z obowiązku jego powielania (art. 387 § 2⁽¹⁾ pkt 1 k.p.c.). Prawidłowo również zastosowano w sprawie przepisy prawa materialnego, trafnie oceniając, że poddane pod osąd uchwały nr (...) i (...) nie naruszają prawa, interesów właścicieli ani też zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, czy usprawiedliwionych interesów powódki. Oznacza to, że Sąd Apelacyjny analogicznie podziela i przyjmuje za własne ocenę prawną poczynioną przez Sąd Okręgowy (art. 387 § 2⁽¹⁾ pkt 2 k.p.c.).

W świetle powyższego motywy uzasadnienia Sądu I instancji zostaną przywołane poniżej jedynie w zakresie niezbędnym do oceny zarzutów przedstawionych w apelacji.

Zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Oznacza to, że sąd ten rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak pod uwagę z urzędu nieważność postępowania (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55).

Należy także zaznaczyć, że postępowanie apelacyjne, jakkolwiek będące ze swej istoty postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że sąd odwoławczy posiada jurysdykcyjną swobodę (a zarazem powinność) i kompetencję do ponownej samodzielnej oceny materiału procesowego, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Oceniając merytorycznie powództwo sąd II instancji ma

zatem obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać prawidłowej subsumcji stanu faktycznego.

Z tego też względu sąd odwoławczy może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez sąd I instancji, niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (por. np.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 812/98, OSNC 2000, nr 10, poz. 193).

W rozpoznawanej sprawie Sąd Apelacyjny nie stwierdził wystąpienia uchybień procesowych, które mogłyby skutkować nieważnością postępowania (nie były one zresztą wskazywane przez skarżącą).

Apelacja powódki nie mogła odnieść rezultatu już z tej zasadniczej przyczyny, że zaskarżone uchwały podjęte w 2018 r. stanowią konsekwencję wskazanych powyżej uchwał podjętych w latach 2012–13, które zostały utrzymane w obrocie prawnym wobec prawomocnego oddalenia wytaczanych przez powódkę powództw o ich uchylenie. Pozwana wspólnota pozostaje zatem w sankcjonowanym przez wcześniejsze orzeczenia tutejszego Sądu prawie do realizacji założonej przez siebie inwestycji.

Niezależnie od tego, zaskarżone obecnie uchwały nie odnosiły się do kwestii samej zasadności przeprowadzenia kwestionowanych przez powódkę inwestycji. Tym samym zarzuty apelacyjne co do słuszności decyzji o wymianie instalacji grzewczej, nie tylko nie dotyczą przedmiotu sprawy, ale też mogą być uznane za próbę ponownej rewizji podjętych uchwał w sprawie tej wymiany, mimo prawomocnego utrzymania ich w obrocie prawnym, także na mocy orzeczeń oddalających powództwa o ich uchylenie. Oczywiście jest, że powódce nie służy taka droga wzruszania prawomocnych rozstrzygnięć.

Przechodząc do omówienia zarzutów apelacji, odniesienie się do postawionego przez skarżącą w pierwszej kolejności zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych wymaga krótkiego omówienia teoretycznego. W procesualistyce uchybienia Sądu stanowiące możliwą podstawę sformułowania zarzutów dzieli się na błędy proceduralne (*errores procedendo*) i błędy orzeczenia (*errores iudicando*). Pierwsze z nich związane są z postępowaniem Sądu wbrew przepisom prawa procesowego, drugie z kolei obejmują mylne ustalenie faktów oraz szeroko rozumianą obrazę prawa materialnego (por. T. Wiśniewski, *Przebieg procesu cywilnego*, Warszawa 2013, s. 329–330). Podział ten wskazuje, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz zarzut błędu w ustaleniach faktycznych (inaczej nazywany zarzutem sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego), to dwa różne zarzuty, choć często pozostające w związku, bowiem w praktyce występuje swoista gradacja błędów, których może dopuścić się sąd orzekający. Po pierwsze, uchybienia mogą dotyczyć gromadzenia materiału dowodowego oraz szerokokorozumianego prowadzenia postępowania przez sąd. W drugiej kolejności, gdy materiał dowodowy zostanie prawidłowo zebrany, należy podjąć analizę w obrębie jego oceny. Wówczas mogą się pojawić błędy dotyczące stosowania zasady swobodnej oceny dowodów. Dopiero gdy materiał dowodowy zostanie prawidłowo zebrany i właściwie oceniony, mogą być poczynione ustalenia faktyczne. Wówczas może wystąpić sprzeczność poczynionych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego. Niewadliwe ustalenia faktyczne dopiero pozwalają na ocenę zastosowania przez sąd prawa materialnego, przy czym w kolejności: wyboru normy prawnej, jej wykładni i zastosowania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 12 stycznia 2016 r., sygn. akt V ACa 613/15, Lex nr 2022485).

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że wadliwość uznania przez Sąd I instancji zasadności dokonywania całkowitej wymiany instalacji grzewczej w budynku wspólnoty, jako usterkowej i przestarzałej, wynika z tego, że Sąd ten posłużył się zeznaniami M. F., członkini zarządu pozwanej wspólnoty, a więc będącej zainteresowaną korzystnym dla pozwanej rozstrzygnięciem niniejszej sprawy. W ten sposób apelująca podniosła w istocie nie zarzut błędu w ustaleniach faktycznych, lecz zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a więc dokonania błędnej oceny materiału dowodowego poprzez uznanie wskazanych zeznań za wiarygodne.

Strony, oprócz swojej zasadniczej roli w procesie, mogą pełnić także rolę osobowego źródła dowodowego. Ustawa procesowa kształtuje dowód z przesłuchania stron jako subsydiarny, dopuszczając go zgodnie z art. 299 k.p.c. jedynie w wypadku, gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne

dla rozstrzygnięcia sprawy. Dowód ten powinien być traktowany, z oczywistego względu, na który zwróciła uwagę skarżąca, z dużą ostrożnością. Od dawna jednak jasnym jest, że nie oznacza to bynajmniej, aby a priori należało negować znaczenie dowodowe przesłuchania stron przy przewidywaniu ich subiektywnego nastawienia, w ten bowiem sposób Sąd naruszyłby art. 299 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 1950 r., sygn. akt C 147/50, NP 1951, nr 6, poz. 76; w nowszym orzecznictwie wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 23 kwietnia 2013 r., sygn. akt III AUa 1272/12).

Wskazując na brak wiarygodności zeznań M. F. z uwagi na fakt, iż została ona przesłuchana w charakterze strony, powódka domaga się *implicite* uznania, że to jej stanowisko w sprawie jest zasadne, choć przecież również ona została przesłuchana w charakterze strony i co najmniej (w odróżnieniu od M. F. występowała wszak w sprawie we własnym imieniu) w tym samym stopniu była zainteresowana wynikiem sprawy. Stosując wobec obu stron zaprezentowaną w apelacji logikę należałoby zatem zakwestionować także jej zeznania. Przywoływane wyżej wskazania orzecznictwa, wzbraniające przed generalnym zakwestionowaniem środka dowodowego w postaci przesłuchania strony, zapobiegają powstawaniu takich niemożliwych do racjonalnego usprawiedliwienia paradoksalnych sytuacji.

Dowód z przesłuchania strony, tak jak i inne dowody, podlega zatem ocenie co do wiarygodności, która powinna nastąpić zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Należy przypomnieć, że w świetle utrwalonej w doktrynie i orzecznictwie wykładni tej normy nie może oznaczać jej naruszenia jedynie to, iż określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego. W sytuacji, w której sąd dysponuje dwiema przeciwstawnymi grupami dowodów, musi dokonać wyboru tej, na podstawie której dokona ustaleń faktycznych. O ile wybór ten zostanie dokonany w sposób swobodny, a więc odpowiadający art. 233 § 1 k.p.c., to nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji nie uzasadniają skutecznego zarzutu naruszenia tego przepisu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt I UK 347/11; wyrok Sądu Apelacyjnego w S. z dnia 22 lipca 2020 r., sygn. akt I ACa 658/19).

W niniejszej sprawie nie można jednak mówić o jakichkolwiek nawet wątpliwościach co do zasadności oceny stanu instalacji c.o. Jest elementem wiedzy powszechnej zarówno to, że archaiczna instalacja c.o. generuje wyższe koszty utrzymania, aniżeli jest to możliwe do osiągnięcia przy zastosowaniu współczesnych technologii, jak i to, że negatywnie oddziałuje ona środowiskowo.

Wyczerpując krytykę pod adresem tego zarzutu apelacyjnego należy jeszcze zwrócić uwagę, że choć stan instalacji c.o. był przedmiotem ustaleń Sądu I instancji w innych sprawach inicjowanych przez powódkę, które następnie podlegały także kontroli instancyjnej, to zgodnie z zasadami rozkładu dowodu w procesie cywilnym, nie pozwana powinna bronić się przed zarzutami powódki wykazując zły stan tych urządzeń, lecz powódka, zgodnie z art. 6 k.c., powinna wykazać (np. poprzez dowód z opinii biegłego), że stan ten jest odpowiedni.

Równie polemiczny (i nie odpowiadający typologii zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych) charakter mają wywody odnośnie rzekomego braku możliwości wymiany węzła cieplnego. Decyzja o budowie własnego węzła cieplnego została podjęta przez wspólnotę już 27 kwietnia 2012 r. uchwałą nr (...). Plan gospodarczy przyjęty zaskarżoną uchwałą nr (...) określa tylko harmonogram działania na dany rok, podczas gdy kwestia samej budowy węzła została już dawno temu przesądzona. Budowa własnego węzła cieplnego nie stanowi przy tym ingerencji fizycznej czy ekonomicznej w mienie (...) sp. z o.o., bowiem wymiana ta będzie polegała na budowie własnego węzła, nie zaś na ingerencji w kotłownię prowadzoną przez tą spółkę czy będącą własnością tejże sieć przesyłową. Należy tu także dodać, że uchwała nr (...) z dnia 12 marca 2007 r. w pkt IV.1 wskazuje, iż instalacja centralnego ogrzewania stanowi część wspólną nieruchomości, nie zachodzi tu zatem przypadek z art. 49 § 1 k.c. (a i sama powódka wskazuje na to w zarzucie naruszenia art. 3 u.w.l.). Gołosłowne są również wskazania apelacji, że pozwana rzekomo nie dysponuje podstawą, jak to ujęto, formalną, do przeprowadzenia całkowitej wymiany, gdyż wspólnota nie wyraziła na to zgody oraz pojęcie takie jest nieznanie ustawie

- Prawo budowlane. Jak się wydaje, zdaniem powódki prawo budowlane ma uniemożliwiać dokonanie remontu nieruchomości, co jest wnioskiem oczywiście nieuzasadnionym.

Wymaga do tego podkreślenia, że sam plan gospodarczy nie rodzi dla powódki żadnych zobowiązań finansowych, albowiem poszczególne wskazane w stanowiącej go uchwale wydatki będą wymagały, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, odrębnych uchwał. Zaciągnięcie zobowiązania kredytowego, do tego na korzystnych warunkach, jest natomiast rozwiązaniem w dalszej perspektywie (a na taką należy tu mieć baczenie, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki) korzystniejszym, aniżeli stałe ponoszenie zawyżonych kosztów dostarczania ciepła poprzez przestarzałą instalację.

Powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego w postaci art. 3 u.w.l., nie precyzując której konkretnie jego jednostki redakcyjnej ma dotyczyć zarzut, wskazując, że naruszenie to nastąpiło poprzez podjęte na podstawie uchwał działania wspólnoty doprowadziły do likwidacji części wspólnych nieruchomości (instalacji grzewczej na klatkach schodowych) bez zgody wszystkich współwłaścicieli. Nie wiadomo jednak jaki miałby być związek zaskarżonych uchwał z usunięciem instalacji na klatkach schodowych, skoro według samej powódki, która wskazywała na to przesłuchana w charakterze strony dnia 30 stycznia 2019 r., usunięcie grzejników z klatki schodowej nastąpiło w odległym roku 2011 na podstawie podjętej w tym samym roku uchwały nr (...). W tej kwestii sama apelująca zdaje się mitygować, wskazując na „pretekst do podejmowania tego typu działań”. Przedmiotem kontroli sądowej na gruncie tej argumentacji były jednak poszczególne uchwały. Nie jest rolą Sądu wyrażanie generalnych poglądów na stosunki panujące w danej wspólnotcie, poprzez wydanie orzeczenia prewencyjnego, czy przyznawanie którejkolwiek ze stron racji moralnej.

W uzasadnieniu apelacji zawarto również zarzut naruszenia, wedle wyraźnego wskazania, poglądów wynikających z orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego o sygnaturze akt SK 22/00. Pogląd wynikający z orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego nie jest oczywiście prawem powszechnie obowiązującym, a więc nie sposób go w jakikolwiek sposób „naruszyć”. Apelująca nie wskazała przy tym nawet Sądowi odwoławczemu który to z poglądów wynikających z tego orzeczenia z 2002 r. Sąd I instancji miałby „naruszyć”.

Mając na uwadze powyższe, należało oddalić apelację, jako bezzasadną, na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., uwzględniając, że powódka przegrała zainicjowane przez siebie postępowanie apelacyjne w całości. Jest ona wobec tego zobowiązana do zwrotu pozwanej kosztów zastępstwa procesowego reprezentującego ją radcy prawnego, ustalonych na kwotę 270 zł, zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Krzysztof Górski Leon Miroszewski Dorota Gamrat – Kubiczak