

Sygn. akt I ACa 1017/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska (spr.)
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska SO del. Elżbieta Siergiej
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. G. i G. K.**

przeciwko (...)

### **o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 26 września 2014 r. sygn. akt I C 113/14

### **I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.**

## UZASADNIENIE

P. G. i G. K. w pozwach skierowanych przeciwko (...) domagali się uchylenia w całości uchwały nr (...) podjętej przez wspólnotę, a dotyczącej przeznaczenia nadwyżki finansowej z tytułu eksploatacji i energii cieplnej na badania związane ze stanem technicznym budynku. Wnosili także o zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na pozwy (...) wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 26 września 2014 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach powództwo oddalił i zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 1.844,99 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

P. G. przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w E., zaś G. K. przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w tym samym budynku.

W budynku mieszkalnym przynależnym pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej stwierdzono szereg usterek, m. in.:

- na balkonach nad garażami kruszy się beton, co uniemożliwia prawidłowe korzystanie z balkonów i nie pozwala na ich wykończenie np: terakotą;
- począwszy od 2010 r. zgłaszana była niedostateczna izolacja akustyczna części mieszkań w budynku.

W dniu 5 stycznia 2012 r. na zebraniu właścicieli lokali z deweloperem sygnalizowano po raz kolejny niewłaściwą akustykę lokali. Uczestniczący w zebraniu w imieniu dewelopera (...) przyznał, że istnieje problem z akustyką mieszkań. W pismach z dnia 17 kwietnia 2012 r. i 24 maja 2012 r., stanowiących jedynie część obszernej korespondencji z wspólnotą mieszkaniową, deweloper wskazał, iż skoro pozwana (...) kwestionuje prawidłowość wykonania przegród międzylokalowych pod względem przenikania dźwięku, powinna opłacić badania izolacyjności dźwięku, przedstawić argumenty po to, by można było dokonać napraw.

W protokole usuwania usterek wynikających z gwarancyjnego rocznego przeglądu stanu technicznego budynku przy ul. (...) z dnia 12 maja 2012 r. stwierdzono m. in.: osypujący się cement na powierzchniach balkonów i nadmierne przenikanie dźwięków z zewnątrz w ośmiu lokalach. W protokole z dnia 4 czerwca 2013 r. z komisijnego przeglądu gwarancyjnego budynku po raz kolejny stwierdzono, iż w dalszym ciągu istnieje nadmierna akustyka w mieszkaniach nr (...).

Nadwyżka finansowa wspólnoty z eksploatacji budynku i energii cieplnej wynosiła w 2012 r. 8911, 93 zł. W dniu 12 marca 2013 r. odbyło się zebranie roczne Wspólnoty Mieszkaniowej. Na zebraniu za podjęciem uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki finansowej z energii cieplnej i eksploatacji budynku na działania związane z badaniem akustyki budynku głosowali właściciele posiadający 34,9709 % udziałów. Przeciwno tej uchwale głosowali właściciele posiadający 39,9288 % udziałów.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2013 r., skierowanym do właścicieli lokali mieszkalnych, zarząd wspólnoty wskazał, iż na skutek braku wymaganej większości nie została podjęta na zebraniu rocznym uchwała o przeznaczeniu nadwyżki w kwocie 8911,93 zł na badania związane z akustyką pomieszczeń w budynku. W przeglądzie gwarancyjnym problem nadmiernej akustyki zgłosili natomiast mieszkańcy lokali nr: (...). Wobec braku reakcji dewelopera na stwierdzone usterki we wskazanym piśmie (...) zwróciła się ponownie do lokatorów o rozważenie celowości podjęcia takiej uchwały.

W dniu 14 maja 2013 r. (...) podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...), zgodnie z którą przeznaczono nadwyżkę wyniku finansowego z eksploatacji i energii cieplnej na działania związane z przeprowadzeniem badań stanu technicznego budynku. W § 1 uchwały zezwolono zarządowi na przeznaczenie nadwyżki na takie działania, a w § 2 postanowiono, iż uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwałę podjęto większością 65,0201 % udziałów. P. G. nie głosował ani za uchwałą, ani przeciwko jej podjęciu. Przeciwno uchwale głosował M. S.. G. K. nie brał udziału w głosowaniu, gdyż w czasie zbierania głosów nad uchwałą nie przebywał stale w mieszkaniu stanowiącym jego własność, został zawiadomiony o treści podjętej uchwały na piśmie. Głosy nad uchwałą były zbierane przez członków zarządu H. B. i J. L..

Pismem z 18 maja 2013 r. zarządca wspólnoty S. D. zawiadomił członków wspólnoty, iż w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała nr (...) w przedmiocie przeznaczenia nadwyżki finansowej z eksploatacji i energii cieplnej na działania związane z badaniem stanu technicznego budynku. Pisma informujące o treści uchwały zostały wrzucone właścicielom lokali mieszkających w budynku do skrzynek pocztowych, innym właścicielom lokali - nieprzebywającym stale w budynku, doręczone za pośrednictwem poczty.

W dniu 26 kwietnia 2013 r. P. G. wystosował do zarządu wspólnoty pismo, w którym wyraził zdziwienie z powodu niepowiadomienia go o treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W czerwcu 2013 r., na zlecenie wspólnoty, została wykonana analiza wytrzymałości betonu w płycie balkonowej w mieszkaniu nr (...). W dniu 26 czerwca 2013 r. na zlecenie wspólnoty przeprowadzono badania izolacyjności akustycznej wybranych przegród budowlanych budynku przy ul. (...) w E. i stwierdzono, iż strop między mieszkaniami spełnia wymagania izolacyjno- dźwiękowe, zaś przegrody między mieszkaniami takich wymagań nie spełniają. (...) opłaciła dokonane pomiary akustyczne i ekspertyzy techniczne budynku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd wskazał, że znajdująca zastosowanie w sprawie ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej określona jako u.w.l.) wprowadza cztery przesłanki dla możliwości domagania się uchylenia uchwały: niezgodność z przepisami prawa, umową właścicieli, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, albo też naruszenie w inny sposób przez uchwałę interesu skarżącego.

Analizując zarzuty powodów wskazał, że w toku postępowania nie wykazali oni, iż podjęta uchwała była niezgodna z prawem. Sąd nie dopatrywał się uchybień proceduralnych w podjęciu zaskarżonej uchwały: zarówno co do trybu jej podjęcia, jak i późniejszego zawiadomienia właścicieli lokali o treści uchwały. Sąd podkreślił, że zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali mieszkalnych mogą podejmować uchwały w dwóch równorzędnych trybach: w drodze głosowania na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej i w drodze indywidualnego zbierania głosów. Z przeprowadzonych w sprawie dowodów wynikało zaś, że zarówno P. G., jak i G. K. zostali zawiadomieni o treści uchwały: P. G. w czasie osobistej wizyty świadka S. D., natomiast G. K. za pośrednictwem poczty.

Jednocześnie, w ocenie Sądu, postępowanie w sprawie nie wykazało również, aby treść zaskarżonej uchwały była sprzeczna z prawidłowymi zasadami zarządu nieruchomością wspólną. Jako, że deweloper kwestionował od kilku lat wadliwość izolacji akustycznej w budynku, a wymiana korespondencji i zebrania nie doprowadziły do żadnych konstruktywnych decyzji, Sąd uznał, iż pozwana(...) podjęła racjonalną decyzję o przeznaczeniu nadwyżki finansowej za rok 2012 r. na badania techniczne budynku. Sąd zauważył, że wady izolacji akustycznej były zgłaszane aż w dziewięciu lokalach. Tym samym uchwała nie została podjęta jedynie w interesie członków zarządu wspólnoty, a miała na celu wykonanie stosownych napraw przez dewelopera. Dopuszczalne było zatem przeznaczenie nadwyżki z eksploatacji i energii cieplnej za 2012 r. na badania techniczne budynku.

Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd wskazał art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie, którzy zaskarżając go w całości, zarzucili mu:

1) naruszenie prawa procesowego poprzez:

a) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, tj. pominięcie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy co miało istotny wpływ na treść orzeczenia poprzez pobieżną ocenę faktu, iż decyzja o przeznaczeniu nadwyżki finansowej za rok 2012 na badania techniczne budynku służyła korzyściom majątkowym członków zarządu jako prywatnie zainteresowanym, nie działającym w interesie wspólnoty mieszkaniowej;

b) naruszenie art. 98 k.p.c. - przez niewłaściwe obciążenie strony powodowej kosztami procesu, podczas gdy istniały podstawy do orzeczenia zgodnie z żądaniem pozwu;

2) naruszenie prawa materialnego poprzez:

a) niewłaściwe zastosowanie art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe uznanie, że strona powodowa nie udowodniła, że zaskarżona uchwała podjęta została z naruszeniem przepisów prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i w inny sposób narusza interesy wspólnoty;

b) niewłaściwą wykładnię art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali polegającą na błędnej ocenie, że podjęcie zaskarżonej uchwały nie stanowiło naruszenia przepisów prawa, nie naruszało zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i w inny sposób nie naruszała interesów wspólnoty;

c) niewłaściwe zastosowanie art. 23 ust 3 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że powodowie zostali prawidłowo zawiadomieni o treści zaskarżonej uchwały.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżący wnosili o zmianę wyroku poprzez uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...), w sprawie przeznaczenia nadwyżki wyniku finansowego na eksploatacji i energii cieplnej na działania związane z badaniem stanu technicznego budynku oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu. Jako ewentualny zgłosili wniosek o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja jest niezasadniona.**

W ocenie Sądu odwoławczego – wbrew zgłoszonym zarzutom apelacji - Sąd I instancji prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, w żaden sposób nie uchybiając przepisom prawa procesowego, jak również dokonał wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w konsekwencji prawidłowo ustalając stan faktyczny sprawy. Sąd Apelacyjny ustalenia oraz rozważania prawne Sądu I instancji uznał i przyjął za własne, rezygnując jednocześnie z ich ponownego szczegółowego przytaczania.

Sąd Apelacyjny nie podzielił podniesionych w apelacji zarzutów uchybień procesowych, to jest naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Jak podkreśla się w orzecznictwie, zarzut obrazy wskazanego przepisu nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystniejszych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej oceny materiału dowodowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99). Wykazanie przez skarżącego, iż sąd naruszył przepis art. 233 § 1 k.p.c., oraz że fakt ten mógł mieć istotny wpływ na wynik sprawy, nie może być zastąpione odmienną interpretacją dowodów zebranych w sprawie, chyba że strona jednocześnie wykaże, iż ocena dowodów, przyjęta przez sąd za podstawę rozstrzygnięcia, przekracza granice swobodnej oceny dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00). Oznacza to, że postawienie zarzutu naruszenia przepisu art 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Osoba skarżąca może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd naruszył ustanowione w tym przepisie zasady oceny wiarygodności oraz mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99).

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy przeprowadził skrupulatną analizę każdego z zaoferowanych dowodów, dokonując konfrontacji ich treści oraz zwracając przy tym uwagę na istotną, dla podjęcia prawidłowego rozstrzygnięcia w sprawie, kwestię oceny zaskarżonej uchwały pod kątem interesu powodów i prawidłowości zarządzania nieruchomością wspólną. Proces oceny dowodów, prowadzący do uznania celowości przeznaczenia nadwyżki z eksploatacji i energii cieplnej za 2012 r. na badania techniczne budynku, został w sposób wyczerpujący i rzetelny przedstawiony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Stwierdzić także należy, iż jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906). Apelacja nie wykazuje, aby ocena dowodów oraz oparte na niej wnioski były dotknięte powyższymi

uchybieniami. Niekorzystna dla skarżących ocena dowodów i powzięcie przez Sąd Okręgowy odmiennych ocen niż te, które obejmowało stanowisko procesowe strony pozwanej, nie mogło w tej sytuacji uzasadniać sformułowania zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów.

Sąd Apelacyjny nie podzielił również zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Podkreślić przede wszystkim należy, iż zaskarżona uchwała w żaden sposób nie narusza art. 23 ust. 3 u.w.l. Niekwestionowanym było bowiem, iż powodowie, stosownie do dyspozycji tego przepisu zostali zawiadomieni o jej treści. Natomiast fakt, iż nie zostali oni powiadomieni o formie indywidualnego zbierania głosów nie jest równoznaczny z niezawiadomieniem ich o treści podjętej w wyniku takiego głosowania uchwały. W orzecznictwie Sądu Najwyższego można uznać za utrwalone stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrań wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z tym poglądem, uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał. Wskazuje się bowiem, że bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania. Ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40, czy z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132). W drugim z tych orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził wprost, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Przyłączając się do tego stanowiska dodać należy, że decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętej uchwale, a nie kwestie proceduralne. Ta zaś, jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nie budziła wątpliwości. Została ona wyrażona przez ogół współwłaścicieli tworzących Wspólnotę w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wynikało z niej, że 65,0201% właścicieli dysponujących ponad 50% udziałów, opowiedziało się za przeznaczeniem nadwyżki wyniku finansowego na eksploatacji i energii cieplnej na działania związane z przeprowadzeniem badań stanu technicznego budynku.

Nie mają również racji skarżący twierdząc, że zaskarżona uchwała naruszała przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i w inny sposób naruszała interesy wspólnoty. W pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przeprowadzono bowiem w pełni prawidłową ocenę zaskarżonej uchwały w świetle przesłanek wynikających z art. 25 ust. u.w.l.

Należy w tym miejscu przypomnieć, że na właścicielach lokali ciąży obowiązek finansowania kosztów zarządu, stosownie do treści art. 15 u.w.l. Zgodnie zaś z przepisem 14 u.w.l., na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację.

W tym kontekście Sąd Apelacyjny podziela trafne stanowisko Sądu Okręgowego, w świetle którego przeznaczenie części nadwyżki finansowej na badanie stanu technicznego budynku było decyzją racjonalną, ukierunkowaną na ochronę interesu wszystkich właścicieli, a nie jedynie członków zarządu. W przypadku bowiem ustalenia istnienia wad w budynku, do ich nieodpłatnego usunięcia zobowiązany zostanie deweloper, nie zaś pośrednio właściciele lokali. Decyzja ta jest więc korzystna z punktu widzenia wszystkich właścicieli.

Wobec bezzasadności zgłoszonych przez powodów zarzutów kwestionujących oddalenie powództwa, nie mógł także zyskać akceptacji zarzut naruszenia art. 98 k.p.c., który to przepis wyraża zasadę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w oparciu o jego wynik. Skoro powodowie przegrali sprawę powinni więc zwrócić pozwanej wyłożone przez nią do celowej obrony koszty procesu, których wysokość nie budziła wątpliwości i wynikała z przedłożonego przez pełnomocnika pozwanej pisanego kosztów.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. i w konsekwencji obciążył powodów obowiązkiem poniesienia kosztów postępowania, zasądając od nich na rzecz pozwanej kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość wynagrodzenia radcy prawnego ustalił w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r., w sprawie opłat za

czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.