

Sygn. akt V ACa 564/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2012r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Kurzeja (spr.)
Sędziowie:	SA Jadwiga Galas SA Janusz Kiercz
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2012r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa W. S.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 18 czerwca 2012r., sygn. akt I C 118/11

oddala apelację i zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V A Ca 564/12

UZASADNIENIE.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo W. S. o uchylenie Uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul.(...) w G. z dnia 24 marca 2011 oraz orzekł o kosztach procesu ustalając, co następuje.

Powódka W. S. jest właścicielką wyodrębnionego lokalu nr (...) położonego w G. przy ulicy (...). Budynek Wspólnoty zasilany jest z hydroforni zlokalizowanej w budynku przy ul. (...), która obsługuje nadto budynek przy ul. (...). Również tam zlokalizowany jest główny licznik wody stanowiący podstawę rozliczeń Wspólnoty za wodę. Koszty eksploatacji, napraw oraz remontów są podzielone pomiędzy właścicieli budynków położonych przy ulicy (...) według udziału

powierzchni budynków w sumie powierzchni użytkowych tych budynków (na pozwaną Wspólnotę przypada 53,47% kosztów). Hydrofornią zarządzała prywatna firma, z którą Zarząd Wspólnoty miał utrudniony kontakt.

Uchwałą nr (...) z dnia 25 marca 2010 r. Wspólnota postanowiła wykonać i sfinansować z funduszu remontowego wymianę zbiorczych szaf elektrycznych zasilających każdy z segmentów budynku wchodzącego w skład Wspólnoty, modernizację zewnętrznego oświetlenia terenu wraz z wymianą opraw, zaprojektowanie i wykonanie oddzielnego niezależnego przyłączenia budynku do miejskiej sieci wodociągowej. Uchwały tej powódka nie zaskarżyła. Przyczyną jej podjęcia uchwały był fakt, iż w budynku Wspólnoty – szczególnie w okresie letnim, w czasie wolnym od pracy, w okresie zwiększonego zapotrzebowania na wodę - często dochodziło do braku wody (spadków ciśnienia) i dotyczyło to przeważnie lokali położonych powyżej czwartego piętra. Z uwagi na utrudniony kontakt z obsługą hydroforni usuwanie awarii oraz przywracanie zasilania w wodę trwało bardzo długo. Pozwana Wspólnota szukała wyjścia z tej sytuacji. Przed podjęciem uchwały w 2010 r. rozważała możliwość podłączenia najwyższej położonych lokali do sieci miejskiej. Okazało się to niemożliwe ze względów technicznych.

Na mocy zaskarżonej uchwały właściciele lokali podjęli decyzję o wykonaniu i sfinansowaniu z funduszu remontowego w roku 2011 zadania inwestycyjnego obejmującego wykonanie niezależnego przyłącza wodociągowego wraz z węzłem hydroforowym na podstawie opracowanego projektu technicznego. Szacunkowy koszt inwestycji określono na kwotę 287.350 zł. W ocenie powódki zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem, gdyż członkowie Wspólnoty nie zostali zapoznani z porządkiem zebrania, na którym podejmowano uchwałę. Nie zaznajomiono ich z rzeczywistym poziomem kosztów, które musi ponieść Wspólnota w związku z planowaną budową hydroforni oraz sposobem ich pokrycia. Zdaniem powódki, z ekonomicznego punktu widzenia istnieją alternatywne ulepszenia sposobu dostarczania wody do budynku Wspólnoty poprzez modernizację istniejącej hydroforni znajdującej się w budynku, gdzie mieszczą się wyłącznie lokale użytkowe (ul. (...)). Tymczasem pozwana Wspólnota przeforsowała rozwiązanie kosztowne oraz szkodliwe. Zabudowanie hydroforni w budynku pozwanej Wspólnoty emitującej znaczny hałas bezpośrednio pod mieszkaniem powódki wpłynie również na wartość tego mieszkania, gdyż żaden potencjalny nabywca nie będzie chciał nabyć mieszkania tuż nad pracującymi urządzeniami hydroforni, generującymi hałas i drgania, a nawet jeżeli chciałby takie mieszkanie zakupić to po cenie znacznie poniżej jego wartości rynkowej.

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 77,663% udziałów, przeciwko jej przyjęciu właściciele reprezentujący 0,732% udziałów. Uchwałę podjęto częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów – indywidualnie oddała głos jako ostatnia Gmina G.. W piśmie zawiadamiającym o zebraniu nie wyszczególniono w porządku zebrania dyskusji odnośnie treści tej uchwały. Natomiast w punkcie 8 wskazano „przedstawienie propozycji do planów remontów na 2011 rok i podjęcie uchwały w sprawie sfinansowania robót remontowych z funduszu remontowego w 2011 roku”. Wskazano nadto, iż wnioski lub propozycje do proponowanego porządku zebrania można składać do 3 dni przed terminem zebrania. W porządku obrad nie wymieniono budowy hydroforni, albowiem Wspólnota nie zamierzała przystępować do tej inwestycji w roku 2011. Planowano zaciągnięcie kredytu lub przełożenie inwestycji na lata następne (w chwili podejmowania uchwały na funduszu remontowym Wspólnoty znajdowała się kwota 88.180, 28 zł). W zebraniu wzięli udział właściciele reprezentujący 13,797 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwałą nr (...) przyjęto porządek zebrania, przy czym za przyjęciem uchwały głosowało 13,338%. Przed przystąpieniem do głosowania nad zaskarżaną uchwałą warunki projektu szczegółowo wyjaśniał inspektor nadzoru J. Z., który dysponował projektem instalacji oraz kosztorysem. W szczególności oświadczył on, iż jeżeli zajdzie taka konieczność, zlecone zostanie zaprojektowanie wyciszenia pomieszczenia hydroforni oraz tłumaczył, dlaczego zostanie ona usytuowana w klatce (segmente) B.

Powódka na zebraniu zadawała szereg pytań, lecz nie żądała okazania projektu instalacji ani jego kosztorysu. W korespondencji z Zarządcą Wspólnoty sprzeciwiała się planom budowy hydroforni w budynku podnosząc, iż nikt nie informował ją o takich planach i nie udostępnił jej projektu inwestycji. Wyraziła opinię, iż przystąpienie do budowy odbije się negatywnie na kondycji finansowej Wspólnoty oraz na komfort życia mieszkańców Wspólnoty, w tym powódki, której lokal – jak wskazywała - jest położony nad instalacją (w rzeczywistości jest on usytuowany o 6 – 7 metrów od instalacji i nie styka się z pomieszczeniem hydroforni). Wskazywała, iż wystarczającym jest remont urządzeń znajdujących się w budynku przy ul. (...), z którego korzystają członkowie pozwanej Wspólnoty. Używając

tych samych argumentów apelowała do Gminy G. – właściciela lokali niewyodrębnionych, by zagłosował przeciwko uchwale (k. 25). Pismo sporządzone przez powódkę podpisało kilka osób. Nadto zastrzeżenia co do zasadności inwestycji podnosił najemca jednego z lokali niewyodrębnionych, którego właścicielem była Gmina G.. Oprócz niej zasadność uchwały kwestionował właściciel, który nie znał problemu, gdyż świeżo wykupił mieszkanie. Osoba ta jednakże nie zagłosowała przeciwko uchwale. Zarządca Wspólnoty informował powódkę, że graniczne wartości hałasu (73 dB) mogą występować w przypadku jednoczesnej pracy trzech pomp, jednakże będzie się to zdarzało sporadycznie. Przenoszenie drgań na konstrukcję budynku zostanie wyeliminowane, albowiem pompy zostaną zamontowane na ramie stalowej wyposażonej w tłumiki drgań. Biuro projektowe zostało powiadomione o możliwości przekroczenia granicznych wartości hałasu. W odpowiedzi zaleciło izolację dźwiękochłonną pomieszczenia hydroforni.

W oparciu o uchwałę z 2010r. Wspólnota wybrała biuro projektowe (...), które wykonało projekt instalacji w postaci zestawu hydroforowego wraz ze zbiornikiem 500 l, który miał podnosić i regulować ciśnienie w instalacji wodociągowej. Projekt zakłada umieszczenie całej instalacji w klatce środkowej (w segmencie B). Ulokowanie hydroforni poza budynkiem zwiększałoby koszty inwestycji. Maksymalną głośność całej instalacji szacuje się na 79 dB i jest możliwe wyciszenie pomieszczenia, w którym zostanie ona zamontowana. Uzyska się wówczas spadek głośności o 49 dB.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że nie zachodzą podstawy z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903z późniejszymi zmianami), do wzruszenia zaskarżonej uchwały. W świetle wymienionego przepisu, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Za nietrafny uznał argument powódki, iż brak w zawiadomieniu o zebraniu wzmianki o zamiarze podejmowania uchwały w sprawie hydroforni wprowadzał w błąd zarówno ją, jak i pozostałych członków Wspólnoty. Przepis art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali wymaga, aby każdy właściciel lokalu został o zebraniu zawiadomiony pisemnie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Zgodnie z art. 32 ust. 2 w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad zebrania. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany. Przy czym zaplanowany porządek obrad nie jest sztywny, w tym sensie, że zebrani właściciele lokali mogą wyjść poza jego zakres i zająć się sprawami w porządku obrad nieuwzględnionymi, w szczególności mogą podejmować stosowne uchwały. Przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają rygorystycznych reguł dotyczących zwoływania zebrania właścicieli lokali i obradowania na takim zebraniu a zatem przyjęcie należy, że zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd. W rozpoznawanej sprawie porządek obrad zawierał 11 pozycji. Z protokołu zebrania wynika, że podjęto 9 uchwał z czego trzy uchwały tj. (...), (...i) (...) dotyczyły sfinansowania określonych robót z funduszu remontowego w 2011 r. W ocenie Sądu wcale nie było oczywistym, że skoro w roku 2010 na zebraniu bilansowym uchwalono „zaprojektowanie i wykonanie oddzielnego niezależnego przyłączenia budynku do miejskiej sieci wodociągowej” to w roku następnym temat będzie kontynuowany zwłaszcza, iż z zeznań świadka Z. D. – zarządcy pozwanej Wspólnoty wynika, że niewykluczone jest przesunięcie tej inwestycji na lata następne. Tym niemniej z uwagi na fakt, że treści projektów uchwał wskazane w zawiadomieniu nie wiążą właścicieli należało uznać, iż Wspólnota mogła na zebraniu przedyskutować sprawę budowy hydroforni, pomimo że nie została ona wymieniona w zawiadomieniu o porządku zebrania. Ze zgromadzonego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż przed przyjęciem zaskarżonej uchwały odbyła się dyskusja nad jej treścią i powódka w tej dyskusji brała udział. W jej trakcie były wyjaśniane wątpliwości co do kosztów inwestycji oraz szczegóły techniczne. Niezależnie od treści porządku obrad możliwość zapoznania się z dokumentacją techniczną oraz kosztorysem istniała zarówno przed terminem zebrania, jak i na samym zebraniu. Dokumentacja techniczna była podstawą wykonania instalacji hydroforowej i zostało to precyzyjnie wskazane w treści uchwały. Członkowie Wspólnoty mieli zatem świadomość, w jakiej sprawie oddają głos. Reasumując, należało uznać, iż przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały nie doszło do naruszenia prawa, a członkowie Wspólnoty nie zostali wprowadzeni w błąd przy głosowaniu nad uchwałą.

W ocenie Sądu, powódka nie wykazała, że na zebraniu nie były wyjaśniane techniczne szczegóły instalacji, oraz że w budynku nie dochodzi do awarii lub niedoborów wody. Jej zeznania były odosobnione, a przez to niewiarygodne. W ocenie Sądu były obliczone na uzyskanie korzystnego rozstrzygnięcia (uchylenia uchwały). W pozostałym zakresie zawierały opinię powódki odnośnie zagadnień wymagających specjalistycznej wiedzy. Istniała również możliwość zapoznania się z projektem instalacji na zebraniu.

Przyjęcie zaskarżonej uchwały nie przesądza również o tym, iż instalacja powstanie w kształcie przewidywanym w projekcie. Projekt, o którym mowa w zaskarżonej uchwale jest projektem budowlanym, będzie on jeszcze podlegał weryfikacji na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Decydujące znaczenie będzie miał projekt wykonawczy. Niewykluczone jest, że zostanie przyjęte inne rozwiązanie aniżeli w projekcie budowlanym. W chwili zamknięcia rozprawy powódka nie wykazała w żaden sposób, by projektowana instalacja powodowała immisje dźwiękowe oraz przenosiła drgania. Nie udowodniła powódka nadto, by na skutek zamontowania instalacji oraz ujemnych skutków jej pracy spadła wartość jej lokalu. Nie wykazała także, aby zaskarżona uchwała naruszała jej usprawiedliwiony interes oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością.

W apelacji od powyższego wyroku powódka zarzuciła Sądowi Okręgowemu sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie, że powódka nie wykazała przesłanek stanowiących podstawę zastosowania art. 25 ustawy o własności lokali (u.w.l.), naruszenie art. 233 k.p.c. i 328 § 1 k.p.c. poprzez nieustosunkowanie się w motywach zaskarżonego wyroku do wszystkich stawianych przez powódkę zarzutów raz art. 6 k.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, że na powódce spoczywa ciężar udowodnienia, że w przedmiotowym budynku nie dochodziło do awarii lub niedoboru wody i wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie jest uzasadniona.

Chybiony jest zarzut skarżącej dotyczący naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 k.p.c. Przepis ten dotyczy oceny wiarygodności i mocy dowodów zebranych w sprawie, statuując zasadę swobodnej oceny dowodów, wskazując jednocześnie kryteria jakimi winien kierować się sąd przy tej ocenie. Naruszenie tego przepisu może zatem polegać na przekroczeniu przez sąd wyrażonej w nim zasady a sprawdzianem tego, czy sąd należycie wykonał obowiązek wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego jest uzasadnienie orzeczenia, w którym - zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. - winien się on m.in. wypowiedzieć co do faktów, które uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodem odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. może zaś stanowić podstawę apelacji tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera tak oczywiste braki, że uniemożliwiają one jego kontrolę.

Taka sytuacja w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi ponieważ Sąd Okręgowy wyjątkowo wnikliwie i szczegółowo omówił wszystkie zebrane dowody i odniósł się do wszystkich nasuwających wątpliwości i spornych kwestii.

Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza nadto stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, które w przekonaniu skarżącego nie odpowiadają rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. Postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymagało zatem wskazania konkretnych dowodów, które ocenione zostały wadliwie i podania, w czym skarżąca upatruje wadliwość tej oceny, a tego wymogu apelacja nie spełnia.

Sąd Okręgowy, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, uwzględniającego zasady rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całości kształcie zaoferowanego przez strony materiału dowodowego. Nadto, wbrew zarzutom skarżącej prawidłowo interpretował przepis art. 6 k.c. obciążając powódkę ciężarem udowodnienia faktów, z których wywodzi skutki prawne. Słusznie uznał, że powódka nie wykazała by projekt instalacji zawierał

dyskwalifikujące go wady, zaś został on opracowany w wyniku prawomocnej wcześniejszej uchwały. Wspólnota jest bowiem związana uchwałą, która nie została skutecznie podważona. Uchwała ta zobowiązywała zarząd pozwanej do zaprojektowania oraz wykonania oddzielnego i niezależnego przyłączenia budynku do miejskiej sieci wodociągowej. Tak więc powódka nie może obecnie kwestionować potrzeby jego wykonania i stąd też nie było potrzeby dokonywania na tę okoliczność ustaleń.

Sąd Okręgowy ustalił nadto wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i dokonał prawidłowej subsumcji prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego. Jedyny zarzut apelacji odnoszący się formalnie do kwestii proceduralnych i mogący ewentualnie rzutować na ocenę poczynionych ustaleń faktycznych tj. zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. "poprzez dowolną ocenę dowodów", w istocie jest zarzutem przeciwko ocenie prawnej sprawy przez Sąd pierwszej instancji, zdaniem skarżącego błędnej, przez uznanie, że powódka nie wykazała przesłanek stanowiących podstawę zastosowania art. 25 u.w.l.

Nie ma racji skarżąca, jakoby Sąd Okręgowy nie dokonał właściwej oceny jurydycznej dokonanych ustaleń. Uznał bowiem na podstawie dokonanych prawidłowo ustaleń poglądów piśmiennictwa i judykatury, że nie została naruszona procedura i obowiązujące przepisy towarzyszące podejmowaniu uchwały w głosowaniu mieszanym. Zaprezentowane przez Sąd Okręgowy stanowisko, że zaplanowany porządek obrad nie jest sztywny i członkowie wspólnoty mogą wyjść poza jego zakres jest utrwalone w orzecznictwie i podzielane w piśmiennictwie prawniczym.

Koszt wybudowania hydroforni nie był z kolei przedmiotem postępowania dowodowego, stąd też podnoszone przez pozwaną zarzuty odnoszące się do tej kwestii należało uznać za uzasadnione zwłaszcza, że w uchwale jest mowa o tym, że jest to koszt szacunkowy i sformułowanie to nie mogło wprowadzać właścicieli lokali w błąd. Nadto ma być zlecone dodatkowe wyciszenie pomieszczeń hydroforni.

Członkowie Wspólnoty, w tym powódka, zostali zapoznani z projektem na zebraniu, natomiast nie była badana okoliczność, czy z projektem została zapoznana Gmina G., która oddała głos w trybie indywidualnego zbierania głosów, pod uchwałą, która zawierała przedmiotowo istotne postanowienia i jej treść nie budziła wątpliwości. Z ustaleń Sądu wynika nadto, że każdy z członków pozwanej miał możliwość zapoznania się z projektem, dokumentacją techniczną i kosztorysem u zarządcy nieruchomości.

W związku z dalszym zarzutem skarżącej odnoszącej się do przyjętej przez Sąd Okręgowy daty podjęcia uchwały, a to w związku z tym, że Gmina oddała głos w dniu 31 marca 2011 r., a nie na zebraniu a to w związku z art. 23 ust. 1 u.w.l., stanowiącym, że uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania wskazać należy, że skarżąca nie wykazała jaki ta okoliczność miałaby wpływ na treść podjętej uchwały, w sytuacji gdy została podjęta większością głosów we właściwym trybie. Stąd nie było potrzeby bliższego odnoszenia się do tego zarzutu a nie ulega wątpliwości, że gdy głosów oddanych za uchwałą na zebraniu jest zbyt mało, aby uchwała została podjęta, ale pewna liczba właścicieli nie miała okazji głosować w tej sprawie, po zakończeniu zebrania można zbierać głosy za tą uchwałą od osób, które były nieobecne na zebraniu. Jeśli w wyniku tego okaże się, że już większość właścicieli oddała głos za uchwałą, to uchwała zostaje skutecznie podjęta.

Z powyższych przyczyn i na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do jego wyniku na podstawie art. 98 i 108 § 1 k.p.c. oraz § 5 i 10 ust. 1 pkt 1 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w stawce minimalnej wynoszącej 135 zł.