

I ACa 830/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi Wydział I Cywilny

w składzie:

<i>Przewodniczący</i>	Sędzia SA	Krzysztof Depczyński (spr.)
<i>Sędziowie:</i>	Sędzia SA	Jarosław Pawlak
	Sędzia SA	Elżbieta Zalewska – Statuch
<i>Protokolant</i>	Karina Frączzak vel Wielgus	

porozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2023 r. *w Łodzi*

na rozprawie

sprawy z powództwa D. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w Z. przy ulicy (...)

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu

z dnia 15 grudnia 2020 r.

sygn. akt I C 154/20

1. *oddala apelację;*

2. *zasądza od D. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Z. przy ulicy (...) kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od uprawomocnienia się orzeczenia tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.*

I ACa 830/22

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 15 grudnia 2020 roku w sprawie z powództwa D. S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z., o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej, Sąd Okręgowy w Sieradzu:

1/ oddalił powództwo;

2/ zasądził od D. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z. 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Przytoczony wyrok został oparty na ustaleniach faktycznych szczegółowo przedstawionych w motywach pisemnych skarżonego orzeczenia. Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia Sądu pierwszej instancji i uznaje za zbędne powielanie ich w niniejszym uzasadnieniu.

Dokonując oceny prawnej Sąd Okręgowy uznał powództwo oparte na art. 25 ust. 1 w zw. z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali za bezzasadne. Sąd ten podkreślił, że kognicja sądu obejmuje wyłącznie badanie treści samej uchwały oraz jej bezpośrednie skutki dla skarżącego i pozostałych współwłaścicieli a nie sposób realizowania tej uchwały przez zarząd wspólnoty, w tym celowość i zgodność z prawem czynności podejmowanych w celu jej wykonania.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z treścią art. 321 § 1 k.p.c. sąd związany jest granicami żądania pozwu co oznacza, że nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie.

Analizując zaskarżone uchwały przez pryzmat zgodności z prawem oraz umową, Sąd Okręgowy uznał, że powódka takiej niezgodności nie wykazała. W szczególności nie wykazała aby wpływ na treść uchwał miało poprzedzające ją postępowanie notyfikacyjne uregulowane art. 32 ustawy. Sąd ten podkreślił jednocześnie, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę do uchylecia uchwały właścicieli lokali jedynie wówczas gdy wadliwości postępowania miały lub mogły mieć wpływ na treść uchwały. Dotyczy to również nieprawidłowości w zwołaniu zebrania członków wspólnoty i powiadomieniu o jego terminie.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, że o zebraniu wspólnoty jakie odbyło się 23 marca 2020 r. powódka faktycznie została powiadomiona dopiero w wiadomości mailowej z 20 marca 2020 r., do której załączone zostały projekty czterech uchwał. Tym niemniej nie sposób uznać aby została ona w ten sposób zaskoczona terminem lub przedmiotem uchwał bowiem o zebraniu wspólnoty pierwotnie planowanym na 13 marca 2020 r. na którym miały zostać poruszone kwestie zatwierdzenia rozliczeń finansowych zarządu za 2019 r., planów inwestycyjnych na 2020 r. i źródeł ich finansowania oraz przyłączenia kamienicy do miejskiej sieci ciepłej powódka była informowana przez M. K. w mailu z dnia 6 marca 2020 r. Przesunięcie terminu na 23 marca 2020 r. było podyktowane prośbą powódki, która w mailu z 8 marca 2020 r. poprosiła o udzielnie jej dodatkowego terminu na zapoznanie się z dokumentacją. W tym stanie rzeczy, pomimo faktycznie krótszego od przewidzianego w art. 32 ustawy terminu jaki upłynął pomiędzy zawiadomieniem a zebraniem, w ocenie Sądu a quo nie sposób uznać aby miał on jakkolwiek wpływ na treść uchwał tym bardziej, że ostateczne wersje uchwały nr 1/2020 i 4/2020 zostały przyjęte po uwzględnieniu poprawek postulowanych przez powódkę. Zdaniem Sądu I instancji, powyższe dowodzi, że pomimo krótkiego czasu jaki upłynął pomiędzy zawiadomieniem a zebraniem, powódka zdążyła zapoznać się z brzmieniem proponowanych uchwał i ich przedmiotem a także zrozumieć ich treść w stopniu umożliwiającym podjęcie decyzji o poparciu lub odmowie ich poparcia. Abstrahując od tego, że powódka jako Prezes Zarządu Wspólnoty była od strony formalnej współautorem projektów uchwał przygotowanych przez zarząd, Sąd Okręgowy zauważył, że określony w art. 32 ust. 2 ustawy obowiązek notyfikacyjny nie dotyczy każdej uchwały a jedynie takiej która przewiduje zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali. Przy czym, ustawa nie wymaga przesłania właścicielom projektu uchwały lecz wskazania treści proponowanej zmiany. Oceniając zaskarżone uchwały nr 1/2020, 2/2020 i 4/2020 przez pryzmat skutków w zakresie wzajemnych praw i obowiązków Sąd Okręgowy uznał, że cechy te posiada jedynie uchwała nr 4/2020 przewidująca podwyższenie stawek na koszty eksploatacji i fundusz remontowy. Tym niemniej podkreślił, że uchwała ta była powiązana z uchwałą nr 3/2020 r. w sprawie zaciągnięcia pożyczki termomodernizacyjnej, albowiem podwyższenie stawek na fundusz remontowy było warunkiem uzyskania pożyczki, o czym powódka wiedziała i na co się zgadzała. Co więcej, uchwała w swej treści była nieskomplikowana a powódka mogła w prosty sposób obliczyć wzrost miesięcznych obciążeń z tytułu jej uchwalenia. Tak więc także w tym aspekcie nie sposób uznać, by zbyt krótki termin na zapoznanie się z projektem uchwały nr 4/2020 miał wpływ na jej treść. Co więcej, za przyjęciem uchwały

nr 2/2020 w formie zaskarżonej do sądu, głosowało Miasto Z. mające 96,3 % głosów a uchwały nr 1/2020 i 4/2020 zapadły jednogłośnie. Większościowy właściciel żąda utrzymania uchwał w mocy i oddalenia powództwa. W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu Okręgowego skarżąca nie wykazała by ewentualne wadliwości w procedurze notyfikacyjnej w jakikolwiek sposób wpłynęły na treść uchwał z 23 marca 2020 r.

Analogiczne rozważania Sąd ten poczynił w kontekście uchwał podjętych na zebraniu 22 maja 2020 r., stanowiącego kontynuację zebrania z 20 maja 2020 r., na którym współwłaściciele w tym powódka zgodzili się na jego zorganizowanie bez zachowania 7 dniowego terminu. Także w tym przypadku powódka o treści uchwał nr 5/2020 i 6/2020 przewidujących podwyższenie od dnia 1 września 2020 r. stawek na fundusz remontowy do kwoty 7,10 zł w związku z wymogami narzuconymi przez bank w celu uzyskania pożyczki termomodernizacyjnej, dowiedziała się dużo wcześniej – w e-mailu z dnia 11 maja 2020 r. Co więcej w kolejnych dniach, jak wynika z wymiany wiadomości mailowych, powódka wspólnie z pozostałymi członkami zarządu negocjowała i doprecyzowywała treść tych uchwał. W przypadku projektu uchwały nr 7/2020 w sprawie rozliczenia między współwłaścicielami części kosztów inwestycji i ich zwrotu, przesłanego powódce w dniu 21 maja 2020 r., Sąd Okręgowy zauważył, że został on opracowany na jej wniosek. Ponadto do przesłanego jej projektu powódka dodała punkt 4, na który Miasto Z. wyraziło zgodę. Wszystkie uchwały z dnia 22 maja 2020 r. zostały przyjęte jednogłośnie. Powyższe w ocenie Sądu a quo dowodzi tego, że pomimo krótkiego czasu jaki upłynął pomiędzy zawiadomieniem o zebraniu a zebraniem, powódka zdążyła zapoznać się z brzmieniem proponowanych uchwał i ich przedmiotem a także zrozumieć ich treść w stopniu umożliwiającym podjęcie decyzji o poparciu lub odmowie ich poparcia. Większościowy właściciel żąda utrzymania uchwał w mocy i oddalenia powództwa. W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu Okręgowego skarżąca nie wykazała by ewentualne wadliwości w procedurze notyfikacyjnej w jakikolwiek sposób wpłynęły na treść uchwał z 23 marca 2020 r.

Analizując w dalszej kolejności zaskarżone uchwały przez pryzmat tego czy naruszają one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób naruszają interesy powódki Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności zauważył, że powódka głosowała za przyjęciem wszystkich uchwał za wyjątkiem uchwały nr 2/2020 co do której wstrzymała się od głosu. W tym więc kontekście należy uznać, że co najmniej w chwili głosowania nie uznawała w/w uchwał za naruszające jej interesy. Tym niemniej, mając na względzie treść zarzutów sformułowanych w pozwie należy w/w uchwały ocenić w szerszym kontekście. Odnosząc się do uchwały nr 1/2020 w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego zarządu, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uznania, że przyjęcie sprawozdania finansowego za 2019 r. i udzielenie zarządowi absolutorium narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub narusza interesy powódki. Podobnych cech nie posiada zapis § 2 ust. 1 przewidujący, że środki finansowe na funduszu remontowym nie będą podlegały zwrotowi i zostaną przeznaczone na finansowanie przyszłych remontów, do czasu zakończenia spłaty pożyczki na II etap termomodernizacji. Zarówno w pozwie jak i kolejnych pismach procesowych, powódka nie wykazała aby sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wadliwie lub zawierało nierzetelne dane. Generalnie zastrzeżenia powódki budzi sposób gospodarowania częścią budynku stanowiącą lokal nr (...) położony na strychu oraz część korytarza, z której korzystają lokatorzy mieszkania nr (...). Zdaniem powódki, te części budynku stanowiąc część wspólną, za którą wspólnota powinna pobierać czynsz. Zdaniem miasta, które faktycznie włada tą częścią budynku, stanowią one części będące własnością miasta. W ocenie Sądu a quo analiza przedłożonych do sprawy dokumentów wskazuje to, że w chwili nabywania przez powódkę własności lokalu nr (...) tj. we wrześniu 1989 r. na podstawie obowiązujących wówczas przepisów art. 135 § 1 k.c. w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. prawo lokalowe, lokal nr (...) ani też część korytarza przy lokalu nr (...) nie były wydzielone. Przedłożona do akt umowa najmu lokalu nr (...) pochodzi z 1993 r. W efekcie w przypadku braku innych dowodów należałoby uznać, że zarówno cały strych jak i korytarz przy lokalu nr (...) na podstawie art. 136 § 1 k.c. były od września 1989 r. współwłasnością Państwa i powódki, a po wejściu w życie ustawy o własności lokali tj. z dniem 1 stycznia 1995 r. – stały się częścią wspólną nieruchomości. W efekcie zajęcie przez miasto w/w części budynku mogło prowadzić do naruszenia praw właścicielskich powódki. Tym niemniej powyższa konkluzja w żaden sposób nie wpływa na ocenę pracy zarządu w 2019 r. albowiem nie jest on władny i powołany do rozwiązywania sporów o prawo własności pomiędzy współwłaścicielami. Co więcej, wspólnota nie zobowiązała zarządu do wystąpienia w 2019r. do sądu z żądaniem rozstrzygnięcia kwestii przynależności w/w części budynku do części wspólnej nieruchomości. Administrując nieruchomością w 2019r zarząd uwzględniał stan faktyczny istniejący od 1993r. W tym stanie rzeczy

nie sposób zarzucić zarządowi, którego prezesem była przecież powódka, że nie podjął on działań w celu uzyskania wynagrodzenia, za korzystanie z lokalu nr (...) i części korytarza przy lokalu nr (...). Co więcej, od ww. powierzchni Miasto Z. odprowadzało opłaty eksploatacyjne i na fundusz remontowy. W tym stanie rzeczy – w ocenie Sądu Okręgowego – nie sposób uznać, aby zarząd dopuścił do korzystania przez miasto z części nieruchomości wspólnej (nawet jeśli tak rzeczywiście jest) bez uiszczania stosownych opłat na rzecz wspólnoty.

Analizując kolejne uchwały Sąd Okręgowy podkreślił, że konieczność termomodernizacji budynku kamienicy oraz brak wystarczających środków własnych wspólnoty na jej przeprowadzenie są niesporne. Sporne pozostają natomiast sposoby osiągnięcia tego celu. Tym niemniej żadna z zaskarżonych uchwał w/w sposobów nie określa a zatem ocena postulowanych przez zarząd przyszłych decyzji w kwestii realizacji inwestycji (tj. wyboru wykonawcy, ostatecznego kosztu tych prac, przyjętych rozwiązań technicznych i zasad finansowania) nie może wpływać na ocenę tego, czy podjęte uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób naruszają interesy powódki. Sąd ten przypomniał, że w dniu 23 marca 2020 r. wspólnota podjęła uchwałę nr 3/2020 w sprawie zaciągnięcia pożyczki termomodernizacyjnej. Zgodnie z pkt 1 współwłaściciele postanowili wpisać do planu gospodarczego na 2020 r. oraz przyjąć do realizacji inwestycję polegającą na wykonaniu termomodernizacji budynków wspólnoty II etap, polegającej na remoncie elewacji wraz z kolorystyką od strony podwórza, częściowej wymianie stolarki okiennej, naprawie balkonów, częściowym ociepleniu ścian zewnętrznych, wykonaniu nowej instalacji c.o. i c.w.u. w budynku, instalacji wody zimnej oraz wykonaniu przyłącza z miejskich sieci ciepłych o szacowanej wartości około 1.980.083,76 zł. W celu sfinansowania ww. inwestycji współwłaściciele wyrazili zgodę na zaciągnięcie przez wspólnotę w (...) Banku S.A. pożyczki termomodernizacyjnej na kwotę do 2.000.000 zł z okresem spłaty do 180 miesięcy (pkt 2 uchwały). Źródłem spłaty pożyczki miały być wpływy na fundusz remontowy ustalone od dnia 1 lipca 2020 r. w wysokości 6,84 zł za 1 metr kwadratowy (pkt 4). Biorąc pod uwagę treść ww. uchwały oraz szacowane koszty robót budowlanych, określone na 1.980.083,76 zł brutto w ocenie Sądu a quo nie sposób uznać by przyjęcie w rocznym planie gospodarczym inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku w kwocie 1.980.083,76 zł naruszało zasady prawidłowej gospodarki. Podobnie przeznaczenie kwoty 100.000 zł na zagospodarowanie podwórza, w tym usunięcie zagrażającego życiu i zdrowiu ludzi zbiornika znajdującego się w ziemi nie może być ocenione jako działanie nieracjonalne i zbędne. Sąd Okręgowy podkreślił, że roczny plan gospodarczy jest swoistego rodzaju projektem budżetowym wspólnoty, nie rodzącym po jej stronie konkretnych zobowiązań. Co do zasady nie stanowi on także dla zarządu blankietowej zgody na dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Od kwestii przyjęcia planu gospodarczego należy bowiem odróżnić jego późniejsze wykonanie. Czynności podejmowane przez zarząd w celu jego wykonania mogą mieć charakter czynności faktycznych ale także prawnych polegających na zawieraniu konkretnych umów. Realizacja planu zwłaszcza obejmującego działania remontowe – budowlane wymaga zawierania konkretnych umów, przy czym umowy takie z uwagi na ich wartości i konsekwencje finansowe dla członków wspólnoty mogą być oceniane jako czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W takim wypadku na dokonanie tych czynności tj. zawarcie konkretnej umowy rodzącej dla wspólnoty konkretne zobowiązania wymagana będzie zgoda wspólnoty wyrażona w formie uchwały oraz udzielenie pełnomocnictwa na podstawie art. 22 ust 2 ustawy. Analiza treści uchwały nr 2/2020 wskazuje na to, że zarząd nie otrzymał pełnomocnictwa do zawarcia konkretnych umów w celu wykonania zaplanowanych prac remontowo – modernizacyjnych. W tym stanie rzeczy określony w planie rodzaj i zakres wydatków należy oceniać w kategorii skierowanego do zarządu postulatu realizacyjnego na 2020 r. a nie udzielonej mu blankietowej zgody na ich realizację w dowolny, wybrany przez siebie sposób. Z powyższych względów w ocenie Sądu Okręgowego uchwała nr 2/2020 nie jest dla powódki niekorzystna, bowiem przy właściwym stosowaniu przepisów prawa nie powinna pozbawić współwłaścicieli wpływu na ostateczny kształt zobowiązań wspólnoty, który będzie wynikał z umowy o roboty budowlane, w której powinna zostać określona cena oraz zakres prac. Biorąc pod uwagę zakres planowanej termomodernizacji oraz jej przybliżone koszty, zgoda na zawarcie przez zarząd konkretnej umowy z konkretnym wykonawcą powinna być wyrażona przez współwłaścicieli w formie uchwały wspólnoty połączonej z udzieleniem pełnomocnictwa. Bez wątplenia bowiem ww. czynności nie mają charakteru zwykłych czynności zarządczych, remontów związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości.

Nadto w przekonaniu Sądu a quo nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesów powódki także uchwały nr 4/2020, 5/2020, 6/2020 i 7/2020. Sąd ten przypomniał, że konieczność podwyższenia stawek na fundusz remontowy wynika z uchwały nr 3/2020. Akceptując konieczność zaciągnięcia pożyczki na termomodernizację, powódka liczyła się ze wzrostem opłat na fundusz remontowy. Co więcej, na zebraniu w dniu 23 marca 2020 r. postulowała pokrycie kosztów prac w częściach odrębnych z środków własnych każdego z właścicieli. W wyniku przyjęcia stawki 7,10 zł/m² miesięczne opłaty powódki wzrosną o około 520 zł i będą wynosić 738,09 zł. Sąd Okręgowy podkreślił, że wzrost opłat jest znaczny, tym niemniej kwota ta jest zbliżona do kosztów utrzymania 80 metrowego mieszkania np. w zasobach spółdzielczych. Z drugiej jednak strony termomodernizacja budynku zwiększy wartość mieszkania powódki i poprawi jej komfort. Co więcej, kwestia termomodernizacji była poruszana na zebraniach wspólnoty od 2016 r. i nigdy nie spotkała się ze sprzeciwem powódki z uwagi na potencjalny wzrost kosztów utrzymania lokalu, który dla właścicieli był oczywisty. W ocenie Sądu a quo zawarte w uchwale nr 7/2020 postanowienia gwarantują powódce brak partycypacji w kosztach remontu lokali należących do Miasta Z. i jako takie nie mogą być ocenione jako dla niej niekorzystne. Z powyższych względów powództwo podlegało oddaleniu w całości. O kosztach postępowania Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając:

1/ naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść wyroku, a mianowicie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, a to poprzez:

a) nieuchylenie uchwały nr 1/2020 mimo stwierdzenia, że mieszkanie na strychu należy do części wspólnych. Współwłaściciel opłacał za wynajmowane mieszkanie na strychu przez wiele lat tylko koszty eksploatacji i funduszu remontowego, nie wpłacając na rzecz wspólnoty całości pobieranych opłat pomniejszonych o media;

b) pominięcie treści protokołów z zebrań wspólnoty, z których wynika, że powódka sprzeciwiała się uchwałom i głosowała przeciw, po wielu namowach i naciskach ze strony pozostałych członków zarządu i przedstawicieli z ramienia urzędu Miasta Z., na koniec zebrania głosowała za uchwałami,

c) pominięcie okoliczności, że powódka nie była współautorem projektów uchwał przesłanych 20.03.2020 r. po godz. 15:00, a treści przesłanych uchwał i ich przyjęcie mogą mieć długoterminowe olbrzymie obciążenie finansowe powódki, która jest nauczycielką i utrzymuje syna studenta,

d) pominięcie okoliczności, że pozwana zawarła umowę pożyczki termomodernizacyjnej wbrew uchwale nr 3/2020, co w konsekwencji doprowadziło do uchwalenia uchwał 4/2020 i 6/2020 zwiększających stawki na fundusz remontowy,

e) podjęta uchwała nr 4/2020 narusza interesy powódki chociażby z uwagi na fakt ustalenia bardzo wysokiej stawki na fundusz remontowy 7,10 zł/m² bez wskazania, że jest przeznaczony na spłatę prac wykonanych w ramach termomodernizacji II, co naraża powódkę na brak możliwości odzyskania wpłaconego wkładu na fundusz remontowy na koniec okresu rozliczeniowego,

f) pominięcie okoliczności, że kosztorys dotyczący prac termomodernizacyjnych został przesłany powódce mailem dopiero po podjęciu zaskarżonych uchwał, a powódka w dobie pandemii nie miała możliwości skonsultować się ze specjalistą by zweryfikować opłacalność inwestycji,

2/ naruszenie prawa materialnego tj.:

- tj. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że zaskarżone uchwały nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przede wszystkim interesu powódki,

- naruszenie art. 32 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie, polegające na przyjęciu, że zebranie 23 marca 2020 roku było prawidłowo zwołane, w przypadku gdy powódka nie otrzymała na co najmniej tydzień przed informacją o projektach uchwał wspólnoty, tym bardziej, że niniejsze uchwały dotyczyły dużego zobowiązania dla wspólnoty mieszkaniowej.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie zaskarżonych uchwał wspólnoty nr 1/2020, 2/2020, 4/2020, 5/2020, 6/2020 i 7/2020, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanej wniosł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Okoliczności faktyczne sprawy nie były przedmiotem sporu między stronami. Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne prawidłowo poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, czyniąc je za podstawę własnego rozstrzygnięcia. W oparciu o prawidłowo ustalone fakty Sąd Okręgowy prawidłowo również zastosował prawo materialne słusznie uznając, że zaskarżone przez powódkę uchwały nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani też nie naruszają interesów powódki w inny sposób. Apelacja nie zawiera jakichkolwiek argumentów, które mogłyby ocenę tę skutecznie podważyć, i w zasadzie ogranicza się do powtórzenia argumentacji podnoszonej przed Sądem I instancji, do której Sąd ten wyczerpująco odniósł się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Przede wszystkim należy zgodzić się z Sądem a quo co do tego, że powódka nie wykazała wpływu na treść kwestionowanych uchwał ewentualnych nieprawidłowości na etapie postępowania notyfikacyjnego poprzedzającego zebranie w dniu 23 marca 2020 r. Nieprawidłowości te miałyby polegać na niedotrzymaniu przez pozwaną tygodniowego terminu o którym mowa w art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U.2021.1048) poprzez niedostarczenie powódce w ww. terminie projektów uchwał. Zgodnie z treścią wspomnianego przepisu o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

Jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie, zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali nie musi zawierać projektów uchwał, które mają zostać na tym zebraniu podjęte (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 16.6.2011 r., VI ACa 170/11). Jeżeli planowana jest zmiana w zakresie wzajemnych praw i obowiązków właścicieli lokali, w zawiadomieniu o zwołaniu zebrania należy także wskazać treść tej zmiany. Celem zadośćuczynienia obowiązkowi przewidzianemu w art. 32 ust. 2 zd. 2 ww. ustawy, do zawiadomienia można dołączyć projekt uchwały, choć nie jest to obowiązek o charakterze bezwzględnym. W orzecznictwie za utrwalony należy uznać pogląd, zgodnie z którym właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je (por. wyr. SN z 11.1.2007 r., II CSK 370/06, MoP 2007, Nr 4, s. 173; wyr. SN z 29.9.2010 r., V CSK 52/10, OSNC 2011, Nr 4, poz. 48; wyr. SA w Krakowie z 24.5.2018 r., I ACa 1425/17, L.; wyr. SA we Wrocławiu z 31.1.2013 r., I ACa 1380/12, L.; wyr. SA w Poznaniu z 7.2.2013 r., I ACa 1203/12, L.). Ewentualne uchybienia w powyższym zakresie mogą jednak prowadzić do uchylenia uchwały, o ile wywarły one – chociażby potencjalnie – wpływ na treść podjętej uchwały. W orzecznictwie dominuje pogląd opowiadający się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrań wspólnoty mieszkaniowej; jak przyjmuje się, nieprawidłowości w powyższym zakresie mogą być uznane za zasadną przyczynę unieważnienia uchwały jedynie w sytuacji, gdy powód wykazał, że miały one wpływ na

treść uchwały podjętej w trakcie zebrania (por. wyr. SN z 16.10.2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 40; wyr. SN z 8.7.2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, Nr 7–8, poz. 132; wyr. SN z 11.1.2007 r., II CSK 370/06, MoP 2007, Nr 4, s. 173; wyr. SN z 5.10.2011 r., IV CSK 664/10, L.).

Słusznie zatem przyjął Sąd Okręgowy, że zarzuty dotyczące ewentualnych uchybień formalnych mogłyby być podstawą uchylenia spornych uchwał jedynie wówczas, gdy wadliwość postępowania mogła mieć wpływ na ich treść. Warto zauważyć, że wspólnota mieszkaniowa jest szczególnym podmiotem składającym się z osób powiązanych ze sobą tym tylko, że są właścicielami mieszkań w tym samym budynku, dlatego też postępowanie wewnątrz wspólnoty – w przeciwieństwie np. do spółdzielni mieszkaniowej jest w maksymalnym stopniu odformalizowane. Ustawa o własności lokali nie wprowadza sztywnych wymogów ważności zebrania właścicieli lokali od jego należytego zwołania, jakkolwiek nie dopuszcza oczywiście do zupełnej dowolności w tym zakresie.

Sąd Okręgowy zgodnie z zebraniem w sprawie materiałem ustalił, że o zebraniu wspólnoty jakie odbyło się w dniu 23 marca 2020 r. powódka została powiadomiona w wiadomości mailowej z 20 marca 2020 r., do której załączone zostały projekty czterech uchwał. Jednak nie sposób uznać, by została zaskoczona terminem lub przedmiotem uchwał. Zebranie było początkowo planowane na 13 marca 2020 r. i miały zostać na nim poruszone kwestie zatwierdzenia rozliczeń finansowych zarządu za 2019 r., planów inwestycyjnych na rok 2020, źródeł ich finansowania oraz przyłączenia kamienicy do miejskiej sieci ciepłej. Powódka została poinformowana o zebraniu w mailu z 6 marca 2020 r. Przesunięcie terminu na 23 marca 2020 r. było podyktowane prośbą powódki, która w wiadomości e-mail z 8 marca 2020 r. poprosiła o udzielenie dodatkowego terminu na zapoznanie się z dokumentacją. Co więcej, ostateczne wersje uchwał nr 1/2020 i 4/2020 zostały przyjęte po uwzględnieniu poprawek postulowanych przez powódkę. Zasadnie uznał Sąd I instancji, że mimo krótkiego czasu jaki upłynął pomiędzy zawiadomieniem a zebraniem, powódka zdażyła zapoznać się z brzmieniem proponowanych uchwał i ich przedmiotem a także zrozumieć ich treść w stopniu umożliwiającym podjęcie decyzji o poparciu lub odmowie ich poparcia. Warto przy tym odnotować, że powódka jako Prezes Zarządu Wspólnoty była od strony formalnej współautorem projektów uchwał przygotowanych przez zarząd. Dodatkowo, jak wcześniej wspomniano, ustawa nie wymaga przesłania właścicielom projektu uchwały lecz wskazania treści proponowanej zmiany i to tylko takiej, która dotyczy wzajemnych praw i obowiązków właścicieli lokali. Cechę tę posiada jedynie uchwała nr 4/2020 przewidująca podwyższenie stawek na koszty eksploatacji i fundusz remontowy. Zatem obowiązek wskazania treści proponowanej zmiany dotyczyć mógł jedynie tej uchwały, natomiast nie dotyczył uchwały nr 1/2020 w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności Zarządu i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty ani uchwały nr 2/2020 w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego z uwzględnieniem nakładów inwestycyjnych.

W odniesieniu do uchwały nr 4/2020 Sąd Okręgowy słusznie zauważył po pierwsze, że była ona powiązana z uchwałą nr 3/2020 w sprawie zaciągnięcia pożyczki termomodernizacyjnej, albowiem podwyższenie stawek na fundusz remontowy było warunkiem uzyskania pożyczki, o czym powódka wiedziała i na co się zgadzała. Po wtóre zaś uchwała w swej treści była nieskomplikowana a powódka mogła w prosty sposób obliczyć wzrost miesięcznych obciążeń z tytułu jej uchwalenia. Trudno zatem uznać, że krótki termin na zapoznanie się przez powódkę z projektem uchwały nr 4/2020 miał wpływ na jej treść.

Pozostałe uchwały ((...), (...), (...)) zostały podjęte na zebraniu w dniu 22 maja 2020 r., stanowiącego kontynuację zebrania z 20 maja 2020 r., na którym współwłaściciele – w tym powódka – zgodzili się na jego zorganizowanie bez zachowania siedmiodniowego terminu. O treści uchwał nr 5/2020 i 6/2020 przewidujących podwyższenie od 1 września 2020 r. stawek na fundusz remontowy w związku z wymogami narzuconymi przez bank w celu uzyskania pożyczki termomodernizacyjnej, powódka dowiedziała się w wiadomości e-mail z 11 maja 2020 r. Powódka wspólnie z pozostałymi członkami zarządu negocjowała i doprecyzowywała ich treść. Jeśli chodzi o uchwałę nr 7/2020 w sprawie rozliczenia między współwłaścicielami części kosztów inwestycji i ich zwrotu, przesłanego powódce w dniu 21 maja 2020 r., to jej projekt został opracowany na wniosek powódki. Uchwała gwarantuje powódce brak partycypacji w kosztach remontu lokali należących do Miasta zatem jest korzystna dla powódki. Do przesłanego jej projektu powódka dodała punkt 4, nie wnosząc jednocześnie uwag do pozostałych zapisów. Wszystkie uchwały z 22 maja 2020 r. zostały przyjęte jednogłośnie.

W świetle powyższego zasadnie uznał Sąd Okręgowy, że skarżąca nie wykazała, by ewentualne wadliwości w procedurze notyfikacyjnej w jakikolwiek sposób wpłynęły na treść uchwał z 23 marca 2020 r. jak i uchwał podjętych 22 maja 2020 r.

Zatem rozważenia w dalszej kolejności wymagało, czy zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź też w inny sposób naruszają interesy powódki. Na wstępie zaznaczyć należy, że wbrew odmiennemu stanowisku pozwanej – sam fakt, że powódka głosowała za uchwałą i nie sprzeciwiła się jej podjęciu, sam w sobie nie pozbawia jej prawa do zaskarżenia uchwały. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali prawo do zaskarżenia uchwały przysługuje właścicielowi lokalu. Uprawnienie to nie zostało w omawianym przepisie uzależnione od głosowania przeciwko uchwale, ani też od zgłoszenia żądania zaprotokołowania sprzeciwu. Odmiennie w tym względzie rozwiązanie przewidziano historycznie w art. 12 ust. 3 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o własności lokali z dnia 24 października 1934 r. (Dz.U. Nr 94, poz. 848), zgodnie z którym prawo do wytoczenia powództwa przysługiwało każdemu właścicielowi lokalu, który na zebraniu właścicieli głosował przeciw uchwale, a po jej powzięciu zgłosił sprzeciw do protokołu, a właścicielowi nieobecnemu wtedy, gdy w sposób bezprawny nie został dopuszczony na zebranie, gdy zebranie zostało zwołane wadliwie lub gdy uchwała zapadła w przedmiocie nieobjętym porządkiem obrad. W konsekwencji, kompetencja do wystąpienia z powództwem o uchylenie uchwały przysługuje obecnie także właścicielowi lokalu, który głosował za jej przyjęciem, jak również właścicielowi, który w ogóle nie brał udziału w głosowaniu.

Natomiast, jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy, fakt, że powódka głosowała za przyjęciem wszystkich uchwał (za wyjątkiem uchwały nr 2/2020) oznacza jedynie, że przynajmniej w chwili głosowania nie uznawała, by uchwały te naruszały jej interesy. Jednocześnie nie ma znaczenia w tym kontekście podnoszona w apelacji okoliczność, że powódka sprzeciwiała się uchwałom, ostatecznie głosowała za ich przyjęciem „po wielu namowach i naciskach ze strony pozostałych członków zarządu i przedstawicieli z ramienia Urzędu Miasta Z.”. Niezależnie bowiem od tego, czy powódka głosowała za przyjęciem spornych uchwał, czy przeciwko nim czy też wstrzymała się od głosu, rozważenia wymaga, czy uchwały te obiektywnie naruszały interesy powódki bądź zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 25 omawianej ustawy, naruszenie zasad zarządzania nieruchomością wspólną jest w istocie traktowane przez ustawodawcę jako forma naruszenia interesów właściciela lokalu. W wyroku z 29.11.2018 r. w sprawie IV CSK 383/17 Sąd Najwyższy wskazał, że pojęcie interesów na gruncie ww. przepisu rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu wyżej wskazanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Pogląd taki jest również silnie reprezentowany w orzecznictwie sądów powszechnych. Przykładowo w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 19.9.2019 r. w sprawie I ACa 396/18 stwierdzono, że dokonywana przez przyzmat zasad współzycia społecznego wykładnia pojęcia „naruszenie interesu” w rozumieniu art. 25 WłLokU wymaga uwzględnienia dobra innych właścicieli lokali. Naruszenie subiektywnie postrzeganego interesu właściciela i interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia samo przez się jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 ww. ustawy (por. wyr. SA w Szczecinie z 21.12.2018 r., I ACa 270/18). Analizowane tu pojęcie może mieć zarówno majątkowy, jak i niemajątkowy charakter (por. wyr. Sądu Najwyższego z 21.3.2019 r., II CSK 62/18). Strona skarżąca uchwałą z powołaniem się na przesłankę naruszenia jej interesów powinna zgłosić zarzuty merytoryczne co do zaskarżonych uchwał i należycie je uzasadnić, w tym przede wszystkim wykazać, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jej interesów jako właściciela lokalu (por. wyr. Sądu Najwyższego z 29.11.2018 r., IV CSK 383/17).

Dokonując powyższej oceny w odniesieniu do poszczególnych zaskarżonych przez powódkę uchwał, należy stwierdzić, co następuje:

w odniesieniu do Uchwały nr 1/2020 w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności zarządu, w tym sprawozdania finansowego za rok 2019 i udzielenia absolutorium Zarządowi, zasadnie uznał Sąd Okręgowy, że brak jest podstaw do uznania, że przyjęcie sprawozdania finansowego za 2019 r. i udzielenie zarządowi absolutorium

narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub narusza interesy powódki. Powódka nie wykazała aby sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wadliwie lub zawierało nierzetelne dane. Zasadnicze zastrzeżenia powódki budzi sposób gospodarowania częścią budynku stanowiącą lokal nr (...) położony na strychu oraz część korytarza, z której korzystają lokatorzy mieszkania nr (...). Zdaniem powódki, te części budynku stanowią część wspólną, za którą wspólnota powinna pobierać czynsz. Odnosząc się do powyższego, Sąd Okręgowy słusznie uznał, że nawet gdyby przyjąć – jak chce tego powódka – że zarówno cały strych jak i korytarz przy lokalu nr (...) na podstawie art. 136 § 1 k.c. były od września 1989 r. współwłasnością Państwa i powódki, a po wejściu w życie ustawy o własności lokali tj. z dniem 1 stycznia 1995 r. – stały się częścią wspólną nieruchomości a co za tym idzie – że zajęcie przez miasto ww. części budynku mogło prowadzić do naruszenia praw właścicielskich powódki, to powyższe nie wpływa na ocenę pracy zarządu w 2019 r. uzasadniającą nieudzielenie mu absolutorium. Wszak nie leżało w gestii zarządu rozwiązywanie sporów o prawo własności pomiędzy współwłaścicielami. Pozwana wspólnota nie zobowiązała zarządu do wystąpienia w 2019 r. do sądu z żądaniem rozstrzygnięcia problemu przynależności ww. części budynku do części wspólnej nieruchomości. Nie sposób zatem zarzucać zarządowi, którego prezesem była przecież powódka, że nie podjął działań w celu uzyskania wynagrodzenia za korzystanie z ww. części nieruchomości. Brak jest nadto podstaw do uznania omawianej uchwały za naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź też w inny sposób naruszającą interesy powódki z uwagi na rzekomy brak precyzji w sformułowaniu § 2 ust. 1 uchwały. W paragrafie tym przewidziano, że środki finansowe na funduszu remontowym nie podlegają zwrotowi i przeznaczane będą na finansowanie przyszłych remontów, do czasu zakończenia spłaty pożyczki na II etap termomodernizacji. Projekt uchwały zakładał zapis, zgodnie z którym środki finansowe na funduszu remontowym nie podlegają zwrotowi i przeznaczane będą na finansowanie przyszłych remontów. Powódka podczas zebrania wniosła o dodanie zapisu w brzmieniu „do czasu zakończenia spłaty pożyczki na II etap termomodernizacji” i w takim brzmieniu uchwała została jednogłośnie podjęta. Samo sformułowanie „II etap termomodernizacji” zostało określone i dostatecznie sprecyzowane w załączniku do uchwały nr 2/2020, gdzie zakres II etapu obejmował remont elewacji wraz z kolorystyką od strony podwórza, częściową wymianę stolarki okiennej, naprawę balkonów, częściowe ocieplenie ścian zewnętrznych, wykonanie nowej instalacji c.o. i c.w.u. w budynku, instalację wody zimnej oraz wykonanie przyłącza z miejskich sieci ciepłych. Wątpliwości nie nastęrcza również zapis „do czasu zakończenia spłaty pożyczki”, bowiem oczywistym jest, że dotyczy jedynie sytuacji, gdy pożyczka zostanie faktycznie zaciągnięta. W świetle powyższego zarzut braku precyzji w odniesieniu do § 2 ust. 1 należy uznać za chybiony.

Jeśli chodzi o uchwałę nr 2/2020, to dotyczyła ona przyjęcia rocznego planu gospodarczego z uwzględnieniem nakładów inwestycyjnych. W odniesieniu do tej uchwały w pozwie powódka zakwestionowała zasadność przyjęcia w rocznym planie gospodarczym wspólnoty na 2020 rok kwoty 100.000 zł na zagospodarowanie podwórza. W jej ocenie pojęcie „zagospodarowanie podwórza” jest pojęciem ogólnym, nieostrym i w efekcie nie wiadomo jakiego zadania mają dotyczyć planowane wydatki. Następnie w piśmie z 2 lipca 2020 r. wniosła o uchylenie ww. uchwały w całości podnosząc dodatkowe zarzuty w zakresie kompleksowego remontu nieruchomości obejmującego m.in. podłączenie nieruchomości do miejskiej sieci ciepłej, instalację centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz instalację logotermy.

Wszelkie zarzuty podniesione w piśmie powódki z 2 lipca 2020 r. są nieskuteczne już z tej tylko przyczyny, że zostały zgłoszone po upływie sześciotygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały, o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy. Zgodnie z jego treścią powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 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. Przepis ten poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia. Po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest wskazywanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy (tak też Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 19 lutego 2004 r. w sprawie I ACa 1297/03). Termin ten w przypadku uchwały 2/2020 upłynął w dniu 4 maja 2020 r.

Z kolei odnosząc się do zarzutu użycia nieprecyzyjnego sformułowania „zagospodarowanie podwórza” podkreślić przede wszystkim należy, że przeznaczenie kwoty 100.000 zł na zagospodarowanie podwórza, w tym usunięcie

zagrożającego życiu i zdrowiu ludzi zbiornika znajdującego się w ziemi, nie może być oceniane jako działanie nieracjonalne i zbędne. Odpowiadając na zarzut powódki dotyczący braku wskazania, jakiego konkretnego zadania mają dotyczyć planowane wydatki na zagospodarowanie podwórza warto odnotować, że wykaz tych zadań (wydatków) wprost wynika z Opinii w sprawie stanu technicznego instalacji kanalizacji sanitarnej (k. 91) oraz z Kosztorysu zagospodarowania podwórza wraz z wizualizacją (k. 92, k. 97-98). W dokumentach tych wskazano, iż szacunkowy koszt usunięcia zbiornika i przebudowy kanalizacji wynosi ok. 55.000 zł netto, natomiast na szacunkowy koszt zagospodarowania terenu podwórza określony na kwotę 91.300 zł netto – 112.299 zł brutto składają się koszty: wykonania utwardzenia z kostki brukowej, wykonania elementów małej architektury w postaci 21 donic i 4 ławek oraz wykonania szlabanu wjazdowego. Dokumenty te wprost wymieniają wydatki składające się na koszty tej konkretnej inwestycji. Co więcej wskazują, że szeroko rozumiane zagospodarowanie podwórza wymaga znacznie większych nakładów finansowych (55.000 zł + 91.300 zł) i jak wskazała pozwana w odpowiedzi na pozew – zabezpieczona kwota 100.000 zł ma służyć takiemu zagospodarowaniu podwórza, aby technicznie i estetycznie je uporządkować i zapewnić bezpieczne korzystanie z tego terenu. Oczywiście trudno nie zgodzić się z powódką, że kwestia estetyki podwórza w kontekście pozostałych pilniejszych wydatków, ma znaczenie drugorzędne i niewątpliwie priorytetem jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom i innym osobom mającym dostęp do podwórza. Jednak oczywistym wydaje się, że zabezpieczona w planie kwota 100.000 zł na szeroko rozumiane zagospodarowanie podwórza w pierwszej kolejności obejmuje wydatki związane z uporządkowaniem betonowego zbiornika i zapewnieniem poprawnej eksploatacji kanalizacji. Po wtóre zaś kwestionowanie przez powódkę zasadności czy celowości konkretnych prac i zadań (w tym wypadku prac dotyczących poprawy estetyki podwórza) poprzez zaskarżenie uchwały o przyjęciu rocznego planu gospodarczego nie może przynieść oczekiwanych przez nią efektów. Wszak roczny plan gospodarczy stanowi jedynie projekt budżetowy wspólnoty. Prace te ani zadania, których mają dotyczyć planowane wydatki, a które powódka uważa za zbyt duże, nie zostały wymienione w planie gospodarczym ani spornej uchwale. Ich doprecyzowanie następuje na etapie wykonania uchwały przez zarząd wspólnoty. Należy podkreślić, że roczny plan gospodarczy stanowi jedynie projekt budżetowy wspólnoty, natomiast konkretne zadania, których mają dotyczyć planowane wydatki podlegają doprecyzowaniu na etapie zawierania konkretnych umów w celu realizacji konkretnych inwestycji. Zakres tych inwestycji uszczegóławiany jest na etapie wykonywania przez Zarząd przyjętego w uchwale planu gospodarczego. Celowość, jak i zgodność z prawem czynności podejmowanych przez zarząd w celu jej wykonania może być kontrolowana przez powódkę jako współwłaściciela w oparciu o art. 29 ust. 3 ustawy, przyznający każdemu współwłaścicielowi prawo kontroli działalności zarządu, jednak powyższe nie jest przedmiotem oceny Sądu w niniejszym procesie.

Jak trafnie zauważył Sąd I instancji, od kwestii przyjęcia planu gospodarczego należy odróżnić jego późniejsze wykonanie. Realizacja planu zwłaszcza obejmującego działania remontowe – budowlane wymaga zawierania konkretnych umów, przy czym umowy takie – z uwagi na ich wartości i konsekwencje finansowe dla członków wspólnoty – mogą być oceniane jako czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W takim wypadku na dokonanie tych czynności tj. zawarcie konkretnej umowy rodzącej dla wspólnoty konkretne zobowiązania wymagana będzie jej zgoda wyrażona w formie uchwały oraz udzielenie pełnomocnictwa na podstawie art. 22 ust 2 ustawy. Analiza treści uchwały nr 2/2020 wskazuje na to, że zarząd nie otrzymał pełnomocnictwa do zawarcia konkretnych umów. W świetle powyższego brak podstaw do oceny, że uchwała ta jest dla powódki niekorzystna; nie reguluje ona wprost ostatecznego kształtu zobowiązań wspólnoty, który będzie wynikał z umowy o roboty budowlane, w której powinien zostać określony zakres prac składający się na „zagospodarowanie podwórza”.

W odniesieniu do uchwały nr 4/2020 przypomnieć należy, iż dotyczyła ona ustalenia wysokości stawek zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na 2020 r. Zgodnie z kwestionowanym przez powódkę § 1 ust. 3, stawka w wysokości 6,84 zł miała być gromadzona na odrębnym rachunku – funduszu remontowego a zebrane w ten sposób środki – wykorzystywane na pokrycie kosztów bieżących remontów. Właściciele lokali zostali zobowiązani do dokonywania comiesięcznych wpłat zaliczek na poczet funduszu. Brak wpłat upoważniał wspólnotę do ich dochodzenia przed sądem. Środki niewydatkowane w danym roku miały zwiększać przychód funduszu remontowego w roku następnym. Odsetki od zgromadzonego funduszu miały zwiększać ten fundusz. Wpłaty właścicieli na fundusz miały być rozliczane na koniec roku kalendarzowego. Ostateczna wersja

uchwały różniła się od jej projektu. Zmiany wprowadzono na żądanie powódki. Projekt wykluczał możliwość dokonywania na rzecz współwłaścicieli zwrotu z funduszu remontowego kwot niewydatkowanych w danym roku. Brzmienie § 1 ust. 3 zostało zmienione uchwałą nr 6/2020 z 22 maja 2020 r. Treść zmiany została dokonana po uzgodnieniu z powódką. Powódka postulowała wprowadzenie zapisu, zgodnie z którym „kwota zgromadzona na funduszu remontowym pomniejszona o spłatę rat pożyczki na termomodernizację, będzie corocznie podlegać rozliczeniu pomiędzy współwłaścicielami”. Uchwałą nr 6/2020 wprowadzono zmianę, zgodnie z którą saldo funduszu remontowego będzie podlegało corocznie rozliczeniu między właścicielami na zebraniu sprawozdawczym. Uchwała została podjęta jednomyślnie. Zarzucając ww. zapisowi brak precyzji powódka próbuje zakwestionować podwyżkę zaliczki na fundusz remontowy w sytuacji nieudzielenia pożyczki. Tymczasem w świetle powyższych zapisów środki zgromadzone na funduszu remontowym miały być wykorzystywane na pokrycie kosztów bieżących remontów i podlegać miały corocznemu rozliczeniu. Sama konieczność przeprowadzenia remontów – zważywszy na wiek i stan kamienicy – była oczywista. Zatem nawet niezależnie od tego, czy pożyczka została udzielona czy nie, trudno uznać, że podwyższenie stawki zaliczki na fundusz remontowy godziło w interes ekonomiczny powódki. W wyniku przyjęcia stawki 7,10 zł/m² miesięczne opłaty powódki wzrosły o około 520 zł i wynosiły 738,09 zł. Istotnie, wzrost opłaty jest znaczny, jednak – jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy – kwota ta jest zbliżona do kosztów utrzymania 80 metrowego mieszkania np. w zasobach spółdzielczych. Z drugiej strony, przeprowadzone remonty budynku zwiększą wartość mieszkania powódki i poprawią jej komfort. Jednocześnie mając na uwadze, że ostatecznie saldo funduszu remontowego podlega corocznie rozliczeniu między właścicielami za niezasadne uznać należy obawy skarżącej o powstanie „ogromnej nadwyżki w środkach wspólnoty, nie wiadomo na co przeznaczonej”.

Kolejną przyjętą jednogłośnie uchwałą była uchwała nr 7/2020 w sprawie rozliczenia między współwłaścicielami kosztów inwestycji i ich zwrotu. Uchwała zapadła na wniosek powódki. Zgodnie z § 1 ust. 1 po zakończeniu inwestycji, o której mowa w uchwale nr 2/2020 koszty poniesione przez wspólnotę mieszkaniową na prace budowlano – montażowe wykonane w lokalach należących do poszczególnych właścicieli poza częściami wspólnymi nieruchomości miały zostać rozliczone i zwrócone poszczególnym właścicielom zgodnie z wielkością ich udziału w nieruchomości. Celem rozliczenia i zwrotu jest niedopuszczenie do finansowania przez właścicieli robót wykonywanych poza ich lokalem i poza częściami wspólnymi tj. robót wykonywanych w lokalach nie stanowiących ich własności (§ 1 ust. 2). Powyższy zwrot miał dotyczyć pełnego udziału właściciela w nieruchomości wspólnej, na rzecz którego zwrot miałby być dokonywany w kosztach robót wykonanych poza jego lokalem i poza częścią wspólną nieruchomości (§ 1 ust. 3).

Nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że ww. uchwała zabezpiecza interesy wszystkich właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie. Zapisy uchwały stanowią o niedopuszczalności finansowania przez powódkę remontów w lokalach należących do Miasta, których zakres nie mieści się w katalogu remontu części wspólnych nieruchomości. I odwrotnie, niedopuszczalne jest finansowanie przez Miasto remontu w lokalu stanowiącym własność powódki w zakresie wykraczającym poza remont części wspólnych. Natomiast nie jest obecnie możliwe określenie wysokości należnego powódce zwrotu, czego – jak się wydaje – oczekuje apelująca. Dokonanie nawet szacunkowego rozliczenia kosztów tej inwestycji nie jest możliwe w oparciu tylko o wysokość ustalonych przez Wspólnotę zaliczek, bez rozliczenia kosztów inwestycji, a dokonanie takiego rozliczenia możliwe będzie dopiero po zakończeniu prac, gdy znane będą już wszystkie poniesione koszty. Dokonane przez powódkę założenie, że zaliczki, które będą przez nią wpłacane w okresie 180 miesięcy zawierają kwotę 37 757,25 zł przeznaczoną z góry przez Miasto na finansowanie przez powódkę prac w lokalach Miasta w części nieobjętej nieruchomości wspólnej, są niezrozumiałe i nie wynikają w żaden sposób z uchwały nr 7/2020. W uchwale tej nie są podane żadne kwoty czy wartości procentowe kosztów a wyrażono tam jedynie zasadę, zgodnie z którą, po zakończeniu przez Wspólnotę inwestycji, koszty poniesione na prace budowlano – montażowe w lokalach należących do właścicieli, podlegać będą rozliczeniu. Gdy okaże się, że koszty te obejmują prace poza częściami wspólnymi z tytułu prac wykonanych: w lokalach stanowiących własność Miasta, to powódce zostanie zwrócony pełen jej udział naliczony w tej części kosztów, w lokalu stanowiącym własność powódki, to Miastu zostanie zwrócony pełen udział naliczony w tej części kosztów. Poza tym nie do końca zrozumiałe jest przyjęte przez powódkę założenie, że rozliczenie inwestycji dokonane zostanie po 180 miesiącach. Inwestycja ujęta jest w planie na 2020 r. Skoro rozliczenie kosztów ma zostać dokonane po zakończeniu inwestycji to należy zakładać, że będzie dokonane najpóźniej z początkiem 2021 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego omawiana uchwała nie narusza

interesów powódki, wręcz przeciwnie – dostatecznie zabezpiecza jej interesy. Dodatkowo, jak wynika z odpowiedzi na pozew, poznawszy stanowisko powódki w pozwie, podczas zebrania Wspólnoty w dniu 10 września 2020 r., poproszono ją o przedstawienie takiego brzmienia uchwały, które w jej ocenie w lepszy sposób zabezpieczałoby jej interesy z tytułu rozliczenia kosztów inwestycji. Powódka odmówiła współpracy w tym zakresie odsyłając do pozwu i stwierdzając, że to Sąd zajmuje się tą sprawą.

W odniesieniu do uchwały nr 6/2020 zmieniającej uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawek zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na rok 2020 powódka żądała jej uchylenia w części dotyczącej zaliczki na fundusz remontowy, kwestionując potrzebę wykonania w ramach termomodernizacji instalacji zimnej wody i mieszkaniowych stacji wymiennikowych oraz wykonanie w lokalu stanowiącym własność powódki prac związanych z założeniem instalacji centralnego ogrzewania. Skarżąc tę uchwałę powódka w istocie zmierza do podważenia zakresu prac, które mają zostać sfinansowane z zaliczek na fundusz remontowy. Tymczasem sporna uchwała w żaden sposób nie odnosi się do zakresu planowanych prac. Ich zakres wynika z dokumentacji technicznej, która została przygotowana na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej. Zgodnie z podjętą przez Wspólnotę uchwałą nr 5/2016 do planu remontowo-inwestycyjnego na lata 2016-2017 zostało wprowadzone zadanie polegające na wykonaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowych na modernizację/rewitalizację spornej nieruchomości obejmującej m.in. projekt sieci c.o., wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej. Za podjęciem ww. uchwały głosowało 100% udziałów w części wspólnej. Dokumentacja techniczna planowanego II etapu prac obejmująca projekt budowlany instalacji c.o. i c.w.u., węzła cieplnego, instalacji zimnej wody oraz instalacji elektrycznej została doręczona powódce w dniu 4 stycznia 2018 r. Wprawdzie powódka zgłosiła administratorowi budynku swój sprzeciw wobec przyjętych rozwiązań, jednak ostatecznie, mimo zgłaszanych zastrzeżeń, powódka oraz Miasto Z. podjęli w pierwszych dniach lutego 2018 r. jednogłośnie uchwałę nr 1/2018 o przyjęciu do planu remontowo – inwestycyjnego na lata 2018-19 inwestycji polegającej na wykonaniu dla budynku instalacji c.o., c.w.u., węzła cieplnego, instalacji elektrycznej zasilającej wymiennikowe stacje ciepła w lokalach oraz instalacji wody zimnej. Jednocześnie w uchwale tej wspólnota upoważniła zarząd do reprezentowania jej we wszystkich sprawach związanych z realizacją ww. zadań, w tym między innymi do uzyskania stosownych pozwoleń na realizację robót wynikających z dokumentacji projektowych, występowania i reprezentowania Wspólnoty do stosownych instytucji celem uzyskania dofinansowań na realizację ww. zadań po akceptacji dokumentacji projektowych przez współwłaścicieli. Zgodnie z projektem, w mieszkaniu nr (...) należącym do powódki przewidziano przeprowadzenie remontu w pełnym zakresie obejmującym wyburzenie pieców kaflowych oraz założenie instalacji wody zimnej, c.w.u. i c.o. Niewątpliwie podejmowane przez pozwaną Wspólnotę, co istotne – z udziałem powódki, działania zmierzające do wyposażenia budynku w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody są wyrazem dbałości właścicieli o nieruchomość i bezpieczeństwo mieszkańców. Eliminuje się w ten sposób między innymi ryzyko pożarów, zaccadzeń jak i zanieczyszczenia powietrza. Poprawie ulegnie również komfort zamieszkiwania w poszczególnych lokalach poprzez poprawę wentylacji w lokalach. Dotychczasowe przewody dymowe będą mogły zostać wykorzystane na pionory wentylacyjne. Kwestionowanie przez powódkę zakresu prac (brak potrzeby wykonywania instalacji ciepłej i zimnej wody oraz instalacji centralnego ogrzewania w lokalu powódki) poprzez skarżenie uchwały w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na fundusz remontowy nie może przynieść oczekiwanego przez nią rezultatu.

Z tych samych przyczyn za nieskuteczne uznać trzeba zarzuty sformułowane przez powódkę pod adresem uchwały nr 5/2020 zmieniającej uchwałę w sprawie zaciągnięcia pożyczki termomodernizacyjnej. Uchwała ta zmieniła uchwałę nr 3/2020 z 23 marca 2020 r. w sprawie zaciągnięcia pożyczki termomodernizacyjnej, w ten sposób, że ustaliła zaliczki na fundusz remontowy od 1 września 2020 r. w wysokości 7,10 zł/m⁽²⁾. Uzasadnieniem dokonania tej zmiany była kalkulacja (...), wynikająca z analizy stawki na fundusz remontowy określonej przez Wspólnotę w uchwale nr 3/2020 z dnia 23 marca 2020 r. w wysokości 6,84 zł/m⁽²⁾. Stawka ta, w ocenie (...) była niewystarczająca i Wspólnota, chcąc uzyskać pożyczkę termomodernizacyjną na realizację inwestycji polegającej na termomodernizacji budynków, winna ustalić stawkę w wysokości 7,10 zł/m⁽²⁾. Co istotne, powódka po uzyskaniu tej informacji nie kwestionowała zasadności podwyższenia stawki na fundusz remontowy zgodnie z kalkulacją banku. Kwestionując tę uchwałę powódka również próbuje zakwestionować zakres remontu wskazując, że wartość pożyczki byłaby mniejsza

gdyby remont nie obejmował kosztów instalacji ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania w lokalu powódki, co również nie może przynieść oczekiwanego przez nią rezultatu. Podkreślenia wymaga, że powódka nie wniosła o uchylenie uchwały nr 3/2020, w której przewidziano wpisanie do planu gospodarczego na 2020 r. i przyjęto do realizacji inwestycję polegającą na wykonaniu termomodernizacji budynków wspólnoty - II etap, polegającej na remoncie elewacji wraz z kolorystyką od strony podwórza, częściowej wymianie stolarki okiennej, naprawie balkonów, częściowym ociepleniu ścian zewnętrznych, wykonaniu nowej instalacji c.o. i c.w.u. w budynku, instalacji wody zimnej oraz wykonaniu przyłącza z miejskich sieci ciepłych o szacowanej wartości ok. 1 980 083,76 zł. Dalej uchwała ta stanowi, że w celu sfinansowania ww. inwestycji, właściciele lokali postanawiają wyrazić zgodę na zaciągnięcie przez Wspólnotę pożyczki w (...) w kwocie do 2 milionów złotych z okresem spłaty do 180 miesięcy. W oparciu o tę uchwałę umowa kredytu została zawarta i rozpoczęła się realizacja II etapu termomodernizacji. Żądanie obecnie przez powódkę uchylenia uchwały nr 5/2020 w części dotyczącej całego planu nie zostało przez nią uzasadnione. Powódka nie wskazała w pozwie, w jakim zakresie uchwała ta jest niezgodna z przepisami prawa albo, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powódki. Brak w obrocie prawnym tej uchwały spowodowałby brak środków niezbędnych do spłaty kredytu wobec (...), co skutkowałoby koniecznością dokonywania przez pozwaną i powódkę stosownych wpłat na rzecz (...) poprzez fundusz remontowy w inny niewskazany przez powódkę sposób.

Mając to wszystko na uwadze Sąd Okręgowy zasadnie uznał, iż powódka nie zdołała wykazać, by kwestionowane uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób naruszały interesy powódki. Poza sporem pozostaje, że kamienica z uwagi na swój wiek i zastosowaną technologię budowy nie spełniała wymagań w zakresie izolacyjności termicznej stawianych współczesnym budynkom mieszkalnym. Nie posiadała instalacji centralnego ogrzewania ani centralnej wody użytkowej. Mieszkania nie posiadały systemu wentylacji a zamontowane w nich stare okna były nieszczelne. Ogrzewanie lokali zapewniały piece kaflowe a w przypadku niektórych, indywidualnie zakładane przez użytkowników instalacje grzewcze. Stan fasad budynku zagrażał bezpieczeństwu przechodniów, o czym administrator obiektu informował współwłaścicieli już styczniu 2016 r. O pilne przeprowadzenie remontów kamienicy, w tym podłączenie jej do instalacji c.o. Miejskich (...), zagospodarowanie podwórka, usunięcie pustostanów, termomodernizację oraz odnowienie elewacji budynku zabiegła także powódka w pismach kierowanych do Prezydenta Miasta Z. z 25 lutego 2016 r. oraz Prezesa Zarządu TBS Złotnicki (administratora) z dnia 10 marca 2016 r.

Sformułowane pod adresem poszczególnych uchwał zarzuty w istocie dotyczyły kwestii, których uchwały te w ogóle nie obejmowały tzn. wyboru przyjętego systemu ogrzewania budynku (tj. zastosowania logoterm), zakresu termomodernizacji, kosztów remontu i wyboru wykonawcy oraz sposobu sfinansowania prac w częściach odrębnych poszczególnych właścicieli. Tymczasem kognicja sądu w rozpoznawanej sprawie nie obejmuje oceny czynności jakie zarząd podjął lub planuje podjąć w celu zrealizowania II etapu termomodernizacji (tj. wyboru systemu grzewczego, wykonawcy i zawarcia w tym zakresie umów rodzących konkretne zobowiązania wspólnoty) lecz tego czy zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób naruszają interesy powódki. Przysługujące powódce prawo kontroli działalności zarządu przewidziane w art. 29 ust. 3 ww. ustawy może być przez nią realizowane poprzez podejmowanie działań prewencyjnych w postaci żądania ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd (art. 26 ust. 1 ustawy), żądania zwołania zgromadzenia współwłaścicieli w celu podjęcia uchwały o zawieszeniu lub odwołaniu członków zarządu (art. 20 ust. 2 ustawy) czy wniosku o podjęcie uchwały o odmowie udzielenia zarządowi absolutorium (art. 29 ust. 2 ustawy). Zaskarżanie uchwał, które nie odnoszą się bezpośrednio do kwestii stanowiących rzeczywistą oś sporu między stronami mija się z celem. Podkreślenia wymaga, że ingerencja Sądu w samorządność Wspólnoty możliwa jest jedynie w przypadkach oczywistego naruszenia prawa lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością bądź w inny sposób naruszenia interesu członka Wspólnoty. Kwestionowane przez powódkę finansowanie z funduszu remontowego określonych prac dokonywane jest w interesie członków Wspólnoty a odosobnione w tym zakresie stanowisko powódki nie daje podstaw do przyjęcia, iż naruszone zostały jej interesy w stopniu uzasadniającym uchylenie spornych uchwał nawet jeśli obecnie wiąże się to ze znaczną podwyżką jej comiesięcznych obciążeń.

Mając to wszystko na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki jako bezzasadną. O kosztach w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 1¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na koszty poniesione przez pozwaną złożyło się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w wysokości wynikającej z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz.U. 2023.1935). Stosownie do art. 98 § 1¹ zd. 3 k.p.c. należne pozwanej koszty procesu z urzędu podlegały zasądzeniu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty.