

Sygn. akt I ACa 814/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok

Sędziowie: SA Marzanna Góral

SO Anna Szymańska-Grodzka (spr.)

Protokolant: ref. staż. Julia Murawska

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa I. Ł.

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

w W.

o uchylenie uchwały nr(...)

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 kwietnia 2013 r.

sygn. akt I C 961/12

oddala apelację.

Sygnatura akt I ACa 814/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 października 2012 roku skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. I. Ł. wniosła o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) podjętej przez właścicieli lokali w tejże Wspólnocie Mieszkaniowej w dniu 6 marca 2012 roku zatwierdzającej plan gospodarczy na 2012 rok w zakresie prac remontowych oraz podwyższającej wpłaty na fundusz remontowy, a także o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w sprawie I C 961/12 oddalił powództwo oraz wniosek pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej o zwrot kosztów postępowania. Rozstrzygnięcie powyższe Sąd Okręgowy oparł na następujących **ustaleniach faktycznych**. Powódka I. Ł. jest członkiem Wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. W dniu 6 marca 2012 roku odbyło się zebranie tejże Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym rozpoczęto zbieranie głosów pod uchwałą nr(...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2012 rok w zakresie prac remontowych oraz podwyższenia wpłaty na fundusz remontowy, podjętą ostatecznie w trybie mieszanym, częściowo w drodze głosowania na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Właściciele posiadający 0,5223 udziałów głosowali „za”, posiadający 0,2012 udziałów „przeciw”, a reprezentujący 0,2388 wstrzymali się od głosu. W rezultacie ma mocy uchwały (...) podwyższono stawkę funduszu

remontowego do 3,50 zł za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu ze skutkiem od dnia 1 października 2012 roku, co uzasadniono koniecznością przeprowadzenia w najbliższych latach kosztownego remontu nieruchomości, w tym dachu i instalacji elektrycznej. Sąd Okręgowy ustalił, że powódka została przez Wspólnotę Mieszkaniową o podjęciu uchwały (...) poinformowana pismem z dnia 17 września 2012 roku, ze skutkiem jej wykonywania od 1 kwietnia 2012 r., natomiast pismem z dnia 24 września 2012 roku o skuteczności wykonywania uchwały (...) od dnia 1 października 2012 roku.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dołączonych do akt dokumentów, jako nie budzących wątpliwości co do swej wiarygodności. W świetle poczynionych ustaleń faktycznych i zaprezentowanej oceny materiału dowodowego Sąd Okręgowy poczynił **rozważania prawne**. Uznał, że złożone przez I. Ł. powództwo w trybie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) zostało wytoczone w ustawowym terminie 6 tygodni, gdyż zostało wniesione w dniu 25 października 2012r., a powódka dowiedziała się o treści zaskarżonej uchwały w dniu 19 września 2012 roku. Sąd Okręgowy stwierdził, że skuteczność żądania zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej uzależniona jest od wykazania przesłanek wskazanych w przepisie art. 25 ustawy o własności lokali, a ciężar ich wykazania, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywa na powodzie, który uchylenia uchwały żąda. W ocenie Sądu Okręgowego, powoływanie się powódki na negatywne oddziaływanie uchwały (...) na interesy innych członków Wspólnoty Mieszkaniowej nie było uprawnione i nie mogło zostać uwzględnione przez Sąd z racji tego, że występując samodzielnie przed Sądem i nie reprezentując innych członków, powódka mogła wykazywać jedynie naruszenie jej własnych interesów. Pozostali członkowie nie skorzystali z przysługującego im prawa żądania uchylenia uchwały. Sąd Okręgowy uznał ponadto, że Wspólnota Mieszkaniowa podejmując zaskarżoną uchwałę nie naruszyła prawa, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesu powódki, a przeciwnie działała w interesie wszystkich właścicieli w tym i powódki, przede wszystkim przez wzgląd na cel gromadzenia środków finansowych na konieczny gruntowny remont nieruchomości w dłuższej perspektywie czasowej. Zdaniem Sądu I instancji bez potrzeby uciekania się do wiedzy specjalistycznej doświadczenie życiowe każe przyznać, że planowane remonty są konieczne. Gromadzenie funduszy i podwyższenie stawki na fundusz remontowy jest w związku z powyższym uzasadnione i nie jest sprzeczne z interesami właścicieli lokali, gdyż było podyktowane złym stanem technicznym budynku, konieczność przeprowadzenia rozlicznych remontów starej kamienicy stanowi notorium niewymagające specjalnego przeprowadzenia, a nadto za podwyżką opowiedziała się większość właścicieli. Sąd uznał także, że ustalona w wyniku podwyżki miesięczna wpłata do funduszu remontowego w kwocie 530 zł nie jest dla powódki nadmierna, zważywszy na metraż mieszkania. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 oraz 108 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka I. Ł. zaskarżając go w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie uchwały (...) i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, a ewentualnie o uchylenie i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach apelacyjnych. Zaskarżonemu wyrokowi Sądu Okręgowego zarzucono – po pierwsze - naruszenie art. 25 ustawy o własności lokali poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że zgromadzony materiał dowodowy nie uzasadniał stwierdzenia, że podjęcie przez pozwaną Wspólnotę mieszkaniową uchwały (...) godzi w interesy powódki oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podczas gdy konieczność przeprowadzenia remontów nie została wykazana przez pozwaną, a nadto koszty remontów zostały oparte na hipotetycznych wyliczeniach. Po drugie, apelacja obejmowała zarzut popełnienia przez Sad Okręgowy błędu w ustaleniach faktycznych, polegającego na przyjęciu, że podwyżka stawki na fundusz remontowy w ustalonej wysokości była uzasadniona ze względu na stan techniczny budynku i brak funduszy na remonty, podczas gdy wspólnota może zdobyć pieniądze na remont również poprzez sprzedaż strychu, co zresztą chce uczynić. Wspólnota mieszkaniowa dysponuje 100.000 zł zgromadzonymi w funduszu remontowym, co w opinii powódki wystarczy na remont dachu kamienicy. Ponadto Wspólnota Mieszkaniowa wielokrotnie w toku postępowania przyznawała, że nie prowadziła żadnej kalkulacji, co do wysokości podwyżki zaliczki na fundusz remontowy, a co więcej - nie zasięgnęła fachowej opinii, ani co do konieczności remontów ani co do kosztów związanych z ich przeprowadzeniem, co wskazuje na działanie nieprofesjonalne, godzące w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w interes powódki jako właściciela lokalu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła odpowiedź na apelację, w której zażądała oddalenia apelacji jako bezzasadnej oraz zasądzenia od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania. Pozwana wskazała, że kwota 100.00 zł zgromadzona w funduszu remontowym jest niewystarczająca na remont dachu kamienicy, gdyż jego koszt szacowany jest na kwotę 200.000 zł. Ponadto, nie jest możliwe uzyskanie funduszy na remont ze sprzedaży strychu, gdyż transakcja została zablokowana m.in. przez powódkę, która uchwałę wspólnoty mieszkaniowej w zakresie dokonania sprzedaży zaskarżyła do sądu. Pozwana wskazała, że uchylenie uchwały (...), a w rezultacie przywrócenie poprzedniej stawki na fundusz remontowy spowodowałoby zapaść finansową wspólnoty zważywszy na konieczność przeprowadzenia wymaganych remontów oraz postępującą degradację zabytkowego budynku.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i nie może zostać uwzględniona.

Sąd Apelacyjny przyłącza się do ustaleń faktycznych i rozważań prawnych poczynionych przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne. W szczególności podzielić wypada, uznanie, że powództwo w przedmiocie zaskarżenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej zostało przez powódkę wniesione z zachowaniem ustawowego terminu, zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. powołany wyżej) oraz, że mimo ciężącego na powódce ciężaru dowodu - nie wykazała ona przesłanek przewidzianych w art. 25 powołanej ustawy, w tym naruszenia jej interesu jako właściciela lokalu lub zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Po pierwsze nie jest zasadny zarzut powódki dotyczący naruszenia art. 25 ustawy o własności lokali poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że zgromadzony materiał dowodowy nie uzasadniał stwierdzenia, że podjęcie przez pozwaną Wspólnotę mieszkaniową uchwały (...) godzi w interesy powódki oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powódka nie wykazała, że uchwała (...) narusza jej interes jako właściciela lokalu lub zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Chybiony jest zarzut powódki, że konieczność przeprowadzenia remontów nie została wykazana przez pozwaną. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie świadczy bowiem o tym, iż do naruszenia art. 25 ustawy o własności lokali doszło.

Słusznie Sąd Okręgowy podkreślił w tym zakresie, że jako że to powódka z faktu ewentualnego uchylenia uchwały (...) wywodziła skutki prawne, to na niej ciążył w postępowaniu ciężar udowodnienia podstaw do żądanego uchylenia. Nie istnieje żadna podstawa prawna pozwalająca na uznanie, że w postępowaniu wytoczonym po myśli art.25 u.w.l. dochodzi do domniemania prawnego (art.234 k.p.c.) naruszenia w uchwale zasad prawidłowego gospodarowania i interesu współwłaściciela skutkującej przejściem ciężaru dowodu okoliczności przeciwnej na wspólnotę. Powódka zatem powinna była – zgodnie z art.6 k.c. - przedstawić jednoznaczne dowody pozwalające na uznanie, że ustalona wysokość wpłat na fundusz remontowy jest zawyżona. Samo zaprzeczenie twierdzeniom pozwu nie spowodowało przerwania ciężaru dowodu w tym względzie na pozwaną Wspólnotę. Również zdaniem Sądu Apelacyjnego, szacunkowe (na podstawie informacji dostępnych na rynku usług budowlanych) ustalenie przez pozwaną Wspólnotę kosztów remontu dachu stanowiło praktykę dopuszczalną, spotykaną powszechnie. Uznawana jest za bardziej ekonomiczną i powiązaną z konsensusem większości współwłaścicieli. W świetle braku akceptacji powódki dla wielu decyzji finansowych wspólnoty i ich torpedowania na drodze prawnej – praktykę tę należało uznać za uzasadnioną – zważywszy na fakt, że wycena ekspercka takich robót jest również związana z koniecznością podjęcia uchwały, poniesienia określonych nakładów finansowych, a i ona ma jedynie charakter przybliżony i nieostateczny. Sam fakt szacunkowego własnego ustalenia przewidywanej wysokości kosztów remontu przez członków wspólnoty nie skutkuje też automatycznie, iż jest ona nieuzasadniona, nierealna, czy zawyżona. Nie poparte żadnymi dowodami twierdzenia powódki w tym zakresie pozostały gołosłowne. Ocena trafności wyceny robót wymagała wiedzy specjalistycznej. Sąd Okręgowy słusznie odnotował na niekorzyść twierdzeń powódki – iż – mimo profesjonalnej reprezentacji i doświadczenia czerpanego z udziału w licznych postępowaniach sądowych – I. Ł. nie przedstawiła dowodu z opinii biegłego specjalisty z zakresu budownictwa i szacowania robót budowlanych stwierdzającej, iż przyjęte przez pozwaną koszty remontu są zawyżone i stanowią przejaw niegospodarności. Trafnie nie skorzystał też Sąd I instancji z dopuszczenia takiego dowodu z urzędu - Sąd ma bowiem możliwość wsparcia stron w tym względzie z urzędu - może to czynić wyłącznie w wyjątkowych wypadkach, działanie sądu może bowiem naruszyć równowagę procesową i równość

stron biorących udział w postępowaniu, a tym samym uderzać w prawo stron do rozpatrzenia sprawy przez bezstronny sąd. Apelująca nie wykazała zaś by taki wyjątkowy wypadek nastąpił. Dodać należy, że materiał dowodowy zebrany w sprawie w sprawie w szczególności (zgromadzona w sprawie I C 377/12) dokumentacja, w tym zdjęciowa stanu zadaszenia budynku, jak i niesporny wiek obiektu - wskazują w sposób oczywisty na jego niemal całkowite zniszczenie, skutkujące koniecznością położenia nowego dachu, ewentualnie przeprowadzenia bardzo kosztownego remontu o rozległym charakterze, uwzględniającego historyczny charakter budynku. Powódka nie podważyła prawdziwości tych dokumentów w postępowaniu sądowym, ani skutecznie nie zakwestionowała celowości wykonania poszczególnych prac. W tym świetle - tym bardziej - uznać należy, że nie mają żadnego potwierdzenia w dowodach twierdzenia powódki, że zgromadzona przez wspólnotę kwota 100.000 zł jest w stanie pokryć wszystkie koszty remontu. W braku wystarczających przeciwdowodów Sąd Okręgowy słusznie, zdaniem Sądu Apelacyjnego, dał wiarę pozwanej, iż remont przedmiotowy jest konieczny, a jego koszt sięgnie 200.000 zł. Tym samym zasadnie uznał uchwałę za wypełniającą zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. Sąd Okręgowy miał także rację twierząc, że podejmując zaskarżoną uchwałę Wspólnota Mieszkaniowa działała w interesie właścicieli lokali, w tym także powódki, zważywszy na cel gromadzenia środków finansowych na konieczne prace remontowe, biorąc pod uwagę długą perspektywę czasową. Odkładanie remontów czasie mogłoby spowodować zwiększenie kosztów remontu, ze względu na jeszcze gorszy stan budynku. Co więcej, należy podkreślić, że wspólnota uzyskała zgodę większości właścicieli budynków, a więc podjęła uchwałę działając zgodnie z wolą mieszkańców. Odmienna okoliczność nie została wykazana. W ocenie Sądu zaplanowane remonty i dążenia Wspólnoty Mieszkaniowej do gromadzenia środków finansowych na ten cel w sposób systematyczny i z wyprzedzeniem świadczą o działaniu w interesie mieszkańców i dla zachowania kamienicy w dobrym stanie.

Ponadto, należy wskazać, że powódka nie wykazała w trakcie procesu, że uchwała narusza jej interes poprzez nałożenie obowiązku dokonywania opłaty w podwyższonej wysokości 530 zł miesięcznie. Zwrócić tu bowiem należy uwagę na zachowanie niezbędnej proporcji obciążenia finansowego współwłaścicieli w stosunku do chronionego przez cel uchwały dobra – bezpieczeństwa mieszkańców i niepogorszonego stanu budynku. Fakt, że powódka jest emerytką i opiekuje się chorym mężem nie jest jednoznaczny z brakiem możliwości poniesienia dodatkowej opłaty na fundusz remontowy, zwłaszcza, że jest właścicielką bardzo dużego mieszkania o znacznej wartości. W szczególności, jeżeli opłata jest konieczna dla utrzymania w odpowiednim stanie budynku, w którym powódka zamieszkuje. Obowiązek płacenia przez wszystkich współwłaścicieli opłat na fundusz remontowy według obiektywnej stawki jest zgodny z przepisami ustawy o własności lokali i nie narusza interesu powódki. Jest rzeczą zrozumiałą, że taki obowiązek zwiększonego łożenia na wspólną nieruchomość nie znajduje uznania powódki i rodzi jej dyskomfort, gdyż zgodnie z dotychczasowymi unormowaniami płaciła ona mniej. Nie świadczy to jednak o takim naruszeniu interesów współwłaściciela Wspólnoty, które uzasadnia uchylenia zaskarżonej uchwały. Decyduje o tym konieczność przeprowadzenia remontu. Z istoty finansowania remontów przez współwłaścicieli działających w ramach wspólnot mieszkaniowych wynika, że wszyscy właściciele wnoszą składki na fundusz remontowy w celu zabezpieczenia potencjalnych napraw, nawet jeśli w danym momencie budynek, w którym posiadają lokal nie wymaga ich natychmiast. Tym bardziej jest więc to celowe, gdy przeprowadzenie remontu jest w danej chwili konieczne. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie stanowi podstawy uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas - dopóki nie wykaże on, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty (tak już uprzednio Sąd Apelacyjny w Warszawie wskazywał w wyrokach z dnia 12 czerwca 2013 r., sygn. akt VI ACa 1727/12, LEX nr 1362976, a także z 19 maja 2011 r., I ACa 35/11 i wyrok z 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11). Jak już wskazywano, uchwałę należało uznać za celową, powstałe u wszystkich współwłaścicieli obciążenia – za niewygórowane i niezbędne dla utrzymania rzeczy wspólnej w należytych stanie. Wysokość opłaty została uzależniona od obiektywnego kryterium powierzchni użytkowej mieszkania, a jej podwyżka w tym samym stopniu i w sposób usprawiedliwiony dotyczy wszystkich mieszkańców kamienicy, stąd nie została dokonana z naruszeniem interesów powódki w świetle art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. cytowanej wyżej (w apelacji nie zakwestionowano zresztą samego sposobu rozdzielenia kosztów remontu). Uznać więc należało, że zaskarżona uchwała z pewnością nie miała na celu

pokrzywdzenia któregośkolwiek z członków Wspólnoty Mieszkaniowej, a obciążenie ma charakter usprawiedliwiony. Odmienne twierdzenia powódki również i w powyższym zakresie nie znalazły potwierdzenia w materiałach sprawy.

Po drugie - w kontekście powyższych rozważań chybiony pozostaje także drugi zarzut apelacji dotyczący błędu Sądu Okręgowego w ustaleniach faktycznych, polegającego na przyjęciu, że podwyżka stawki na fundusz remontowy w ustalonej wysokości była uzasadniona ze względu na stan techniczny budynku i brak funduszy na remonty, podczas gdy wspólnota może zdobyć pieniądze na remont również poprzez sprzedaż strychu, co zresztą chce uczynić. Powtórzyć więc należy, że powódka nie wykazała w trakcie procesu, jaki będzie koszt naprawy dachu, a w rezultacie, że będzie mógł on być pokryty ze zgromadzonych na funduszu remontowym pieniędzy w kwocie 100.000 zł. Ponadto, powódka nie przedstawiła dowodów wystarczających dla uznania, że remont dachu może być rzeczywiście pokryty ze środków uzyskanych ze sprzedaży strychu. Nie zaprzeczyła przy tym powódka (co należało kwalifikować jako przyznanie tej okoliczności) wskazanemu przez pozwaną faktowi, iż transakcja sprzedaży strychu została zablokowana przez mieszkańców na drodze zaskarżenia uchwały zezwalającej na sprzedaż strychu (w tym powódkę) i wspólnota kwotą tą nie dysponuje.

Powyższa analiza prowadzi do wniosku, że przedmiotowe powództwo o zaskarżenie uchwały w istocie należało oddalić – tak, jak to uczynił Sąd Okręgowy. W świetle nietrafności wszystkich zarzutów, apelacja jako nieuzasadniona w całości uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., o kosztach procesu orzeczono zaś po myśli art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c.