

Sygn. akt I ACa 693/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Dorota Markiewicz

Sędziowie: SA Marzena Konsek - Bitkowska

SO del. Anna Strączyńska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Marta Puzkarska

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. O.

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

o uchylene uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 lutego 2017 r., sygn. akt XXIV C 391/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od A. O. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Anna Strączyńska Dorota Markiewicz Marzena Konsek – Bitkowska

Sygn. akt I ACa 693/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 kwietnia 2016 r. A. O. wniósł o uchylene w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2016 r. oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem mieszkania nr (...) położonego przy ul. (...) w W., a w związku z tym członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Podniósł, że w uchwale wyrażono zgodę na wykonanie prac, które miały być sfinansowane z funduszu remontowego oraz z kredytu, na którego zaciągnięcie właściciele lokali wyrazili zgodę w uchwale, która została uchylona wyrokiem sądu. Zdaniem powoda plan gospodarczy powinien przedstawiać założenia gospodarcze możliwe do zrealizowania wyłącznie w oparciu o środki, którymi dysponuje wspólnota lub które mogą być pozyskane w oparciu o podjęte wcześniej uchwały członków wspólnoty. Ponadto w ocenie powoda uchwała w kwestii wydatkowania środków wspólnoty powinna być precyzyjna, a nie zawierać przy określeniu kwoty przeznaczonej na wskazaną pracę przedrostka „około”. Powód wskazał też, że uchwała wyraża zgodę na szereg czynności przekraczających zakres

zwykłego zarządu, a ich realizację powierzono w sposób blankietowy zarządowi i administratorowi. Zdaniem powoda plan gospodarczy winien określić zakres, koszty wymienionych prac oraz warunki umów (m.in. wskazywać podmioty, z którymi umowy mają być zawarte), a także odnosić się do projektów, na których podstawie mają być wykonane prace. Powód wskazał, że instalacja centralnego ogrzewania w budynku nie jest składnikiem współwłasności przymusowej wszystkich właścicieli, gdyż dwa lokale, w tym i lokal powoda, nie są i nigdy nie były podłączone do centralnego ogrzewania i posiadają odrębną instalację grzewczą, zaś węzeł cieplny umiejscowiony w piwnicy jest własnością dostawcy ciepła. Powód podał też, że planowane docieplenie budynku stanowi inwestycję, a nie remont, a ponadto wykonanie prac związanych z ociepleniem wymaga wydzierżawienia sąsiednich nieruchomości, co zdaniem powoda wykracza poza czynności zarządu. Powód zarzucał też, że: uchwała nie określa konkretnych audytów i projektów technicznych, na jakie zostanie przeznaczona wskazana w uchwale kwota; zarząd wspólnoty nie może przekazać administratorowi wszystkich swoich uprawnień; w tabeli stanowiącej załącznik do uchwały wskazano na kwotę przychodów w wysokości 5.538,87 zł, stanowiącą koszty centralnego ogrzewania za 3 lata wstecz obciążające powoda, w sytuacji gdy lokal powoda nie jest podłączony do centralnego ogrzewania.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazano, że zaskarżona uchwała jest zgodna z przepisami prawa, nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także nie narusza interesu właścicieli lokali, w tym powoda, w żaden inny sposób. Wspólnota wskazała, że wbrew twierdzeniom powoda instalacja grzewcza w budynku ma charakter jednolitej instalacji grzewczej, w związku z czym zasadne jest objęcie planem gospodarczym całej instalacji systemu ogrzewania pozostającej we współwłasności przymusowej, tym samym wydatki na jej remont zobowiązani są ponosić wszyscy współwłaściciele proporcjonalnie do swych udziałów. Wspólnota wskazała, że wniosła apelację od wyroku uchylającego uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu z przeznaczeniem na sfinansowanie robót remontowych budynku. Podkreśliła, że wykonanie planu gospodarczego w przyjętym zakresie stanowi czynność zwykłego zarządu i w tego rodzaju sprawach zarząd na podstawie art. 22 ustawy o własności lokali posiada kompetencje do samodzielnego podejmowania czynności. Wspólnota wskazywała też, że niezasadne jest stanowisko powoda co do tego, iż do zaskarżonej uchwały powinny być dołączone umowy czy ich projekty, gdyż zostały w niej wskazane kwoty kosztorysowe przygotowane w oparciu o projekty zaakceptowane przez większość właścicieli lokali. Strona pozwana zaznaczyła, że powód – tak jak każdy członek wspólnoty – ma dostęp do dokumentacji audytowej, kosztorysowej i projektowej. Podniosła, że przedrostek „około” zamieszczony przy wysokości kosztów prac remontowych jest związany wyłącznie z koniecznością dostosowania treści uchwały do realiów gospodarczych. Wspólnota wskazała również, że ocieplenie budynku wspólnoty zgodnie z przepisami prawa budowlanego nie wymaga pozwolenia na wykonanie docieplenia, aktualnie wystarczające jest bowiem odpowiednie zgłoszenie do Wydziału Architektury. Odnosząc się do umowy dzierżawy dołączonej do pozwu wskazała, że nigdy nie funkcjonowała ona w obrocie prawnym w związku z niewykonaniem prac remontowych, zablokowanych przez powoda. Argumentowała, że elewacja jest elementem nieruchomości wspólnej, przez co bezzasadne jest twierdzenie powoda, że do wydzierżawienia fragmentów nieruchomości sąsiedniej pod powiększoną elewację konieczna była zgoda wszystkich właścicieli. Wspólnota zaznaczyła, że nieuzasadnione jest stanowisko powoda jakoby brak danych dotyczących umownych praw i obowiązków skutkowało nieprawidłowym ustaleniem wysokości wydatków na fundusz remontowy, w tym wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, gdyż wydatki na fundusz remontowy zostały ustalone w oparciu o niezależny audyt, projekty wykonawcze i kosztorysy. W uzasadnieniu odpowiedzi podkreślono też, że działania powoda wpływają niekorzystnie na stan techniczny budynku, zaś ich podłożem jest kierowanie się swoim partykularnym interesem.

Wyrokiem z dnia 08 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej wspólnoty kwotę 587 zł jako koszty procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

A. O. jest właścicielem lokalu położonego w W. przy ul. (...) oraz członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Lokal numer (...) powstał na skutek adaptacji poddasza. Posiada dodatkowe wewnętrzne ogrzewanie i własny system ogrzewania.

W budynku przy ul. (...) funkcjonuje system centralnego ogrzewania, do którego podłączonych jest 12 z 14 lokali położonych w obiekcie. Dwa lokale, które nie są objęte tym systemem to lokal powoda i lokal użytkowy położony w piwnicy budynku. Dwa grzejniki znajdują się na klatce schodowej. W lokalach nie ma zamontowanych indywidualnych liczników ciepła. W dniu 13 marca 2007 r. została podjęta uchwała, w której stwierdzono, że instalacja centralnego ogrzewania z zaworami grzejnikowymi z grzejnikami w lokalach oraz grzejniki na klatce schodowej i pomieszczeniach wspólnych wchodzi w skład nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Powód A. O. głosował za przyjęciem tej uchwały.

We wrześniu 2014 r. został sporządzony audyt remontowy dla budynku przy ul. (...) w W. (zaktualizowany w lipcu 2015 r.). Przewidywał on konieczność przeprowadzenia remontu systemu grzewczego, ocieplenia ścian zewnętrznych, wymiany okien w piwnicy i drzwi klatki, remontu elewacji frontowej (bez ocieplenia), wykonania izolacji przeciwwilgociowej ścian gruntowych, audytu, projektów technicznych, nadzorów, podając przy tym szacowane koszty ww. przedsięwzięć remontowych.

W dniu 03 marca 2015 r. podjęta została uchwała nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2015 r. W pkt 3. przewidywała ona sfinansowanie ze środków funduszu remontowego: wykonanie projektu ocieplenia elewacji wraz z izolacją fundamentów za 5.000 zł, wykonanie projektu regulacji centralnego ogrzewania za ok. 4.000 zł oraz przeniesienie drzwi do węzła cieplnego za ok. 500 zł, powierzając wykonanie planu w pkt 5. zarządowi i administratorowi. A. O. był jedynym członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej, który głosował przeciwko przyjęciu uchwały, a następnie wystąpił z pozwem o jej uchylenie w zakresie pkt 3. Powództwo zostało oddalone nieprawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 09 grudnia 2015 r., sygn. akt XXIV C 346/15. Przedmiotem tego postępowania była również uchwała nr (...) w sprawie uchwalenia regulaminu rozliczenia kosztów: ciepła oraz zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

W dniu 17 kwietnia 2015 r. pomiędzy (...) W., a Wspólnotą została zawarta umowa dzierżawy gruntu niezabudowanego o pow. 3 m² z przeznaczeniem na docieplenie budynku przy ul. (...) w W..

W czerwcu 2015 r. na zlecenie Wspólnoty sporządzono projekt budowlano-wykonawczy regulacji instalacji centralnego ogrzewania z wymianą grzejników w budynku przy ul. (...), związany z projektowaną jego termomodernizacją. Sporządzono także projekt docieplenia ścian elewacji, który musiał być zaktualizowany zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków co do zmniejszenia grubości styropianu na jednej ze ścian.

W dniu 2 lipca 2015 r. została podjęta uchwała nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu z (...) i ustanowienie prawnego zabezpieczenia tego kredytu oraz udzielenia zarządowi pełnomocnictwa. Członkowie Wspólnoty wyrazili w niej zgodę na zaciągnięcie przez zarząd kredytu do kwoty 150.000 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów robót remontowych budynku Wspólnoty obejmujących: docieplenie elewacji wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnej; regulację instalacji centralnego ogrzewania; wymianę okien w piwnicy i drzwi klatki schodowej oraz udzielili zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do dokonania wszystkich czynności związanych z zaciągnięciem i spłatą kredytu oraz ustanowieniem prawnych zabezpieczeń. A. O. zaskarżył ww. uchwałę. Postępowanie toczyło się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt XXIV C 792/15. Sąd uwzględniając wniosek o udzielenie zabezpieczenia roszczenia wstrzymał wykonanie ww. uchwały do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie, a następnie w dniu 23 marca 2016 r. wydał wyrok, w którym ją uchylił. Orzeczenie jest nieprawomocne, Wspólnota złożyła apelację od tego rozstrzygnięcia.

W dniu 15 marca 2016 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., w trakcie którego dyskutowano m.in. nad projektem uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2016 r. Przewodnicząca zebrania omówiła treść projektu uchwały i wyjaśniła obecnym, że do czasu prawomocnego

rozstrzygnięcia sądu w sprawie zaskarżonych przez A. O. uchwał Wspólnota nie może rozpocząć planowanych remontów wyszczególnionych w audycie z uwagi na brak środków własnych na sfinansowanie wszystkich prac. A. O. stwierdził, że pomysł ocieplenia elewacji nie przyniesie oczekiwanych efektów ekonomicznych. Wobec zgłaszanych także przez innych członków uwag co do sposobu przeprowadzenia ocieplenia ustalono, że Wspólnota wystąpi do autora projektu o naniesienie zmian. Większość obecnych stwierdziła, że remont budynku jest konieczny. Zastanawiano się czy w zaistniałej sytuacji nie podzielić remontu na etapy i sfinansować go w ramach posiadanych środków. Członek zarządu Wspólnoty – A. K. poinformowała zgromadzonych o deklaracji pełnomocnika A. O., że jego klient ma zamiar skarżyć wszystkie kolejne uchwały podejmowane przez właścicieli lokali. A. O. potwierdził powyższe stanowisko. Z uwagi na zaangażowanie zarządu Wspólnoty w sprawy sądowe pełnomocnik (...) W. zaproponowała ustalenie miesięcznego wynagrodzenia dla zarządu w kwocie 100 zł. Obecni poparli propozycję, więc wydatek ten został dodany do planu gospodarczego na 2016 r.

Po zakończeniu dyskusji przystąpiono do głosowania nad uchwałą. A. O. był jedynym członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej, który głosował przeciwko jej przyjęciu. W punkcie 1. podjętej uchwały zatwierdzono plan gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej na 2016 r., którego część stanowił załącznik do uchwały. W punkcie 2. ustalono od 01 kwietnia 2016 r. zaliczkę comiesięczną na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 5,01 zł/ m² powierzchni użytkowej lokali, z czego 2,50 zł/m² miało być przeznaczone na fundusz remontowy. W punkcie 3. ustalono comiesięczne wynagrodzenie zarządu wspólnoty mieszkaniowej na 100 zł. W punkcie 4. postanowiono ze środków funduszu remontowego oraz kredytu sfinansować: wykonanie remontu systemu grzewczego (wymiana grzejników, montaż śrubunków z zaworami odcinającymi przy grzejnikach, montaż zaworów termostatycznych, regulacja instalacji) – koszt ok. 43.200 zł; wykonanie ocieplenia budynku ścian zewnętrznych – koszt ok. 122.000 zł, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian gruntowych – koszt ok. 30.000 zł; wykonanie okien w piwnicy i drzwi do klatki schodowej – koszt ok. 9.000 zł; audyty, projekty techniczne, nadzory – koszt ok 20.500 zł. W punkcie 5. wskazano na utrzymanie obowiązującego w latach poprzednich zakresu odpowiedzialności wspólnoty za utrzymanie stanu technicznego instalacji budynku. W punkcie 6. powierzono wykonanie planu zarządowi i administratorowi.

Pozwana ustosunkowując się do zarzutów powoda odnośnie ewentualnego negatywnego wpływu ocieplenia budynku na jego lokal zwróciła się do projektanta w celu zweryfikowania zasadności podnoszonych zarzutów. Po ponownej analizie, twórca projektu w jego aktualizacji zaprzeczył, aby wykonanie prac remontowych w proponowany sposób wpłynęło niekorzystnie na mieszkanie powoda. Powód zaproponował Wspólnocie, by ocieplenie budynku zostało przeprowadzone np. z uwzględnieniem rozwiązania technicznego w postaci pozostawienia luki powietrznej przy jego lokalu. Pozwana nie neguje stanowiska powoda, skłonna jest wdrożyć zmieniony projekt jeśli proponowany zakres prac zostanie zaakceptowany przez konserwatora zabytków.

Wspólnota (...) przy ul. (...) w W. jest reprezentowana przez zarząd w osobie A. K.. Administrowanie nieruchomością zostało powierzone licencjonowanemu zarządcy w osobie I. T.. Do zakresu jej obowiązków należą czynności zleczone przez Wspólnotę i zarząd. Przy wykonywaniu uchwał w zakresie wykonania planu gospodarczego sprowadzają się one m.in. do wyszukiwania ofert i przedstawiania ich zarządowi oraz Wspólnocie. Administrator nie podpisuje umów w imieniu Wspólnoty.

Realizując plan gospodarczy na 2016 rok w zakresie wymiany okien w piwnicy i drzwi na klatce schodowej zarząd konsultował się z członkami Wspólnoty w tym przedmiocie. Powód nie uczestniczył w spotkaniu dotyczącym wymiany drzwi, brał natomiast udział w wyborze okien.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Strony w toku postępowania nie kwestionowały ich autentyczności i nie budziły one wątpliwości Sądu. Za wiarygodne Sąd Okręgowy uznał także zeznania świadków,; I. T. i A. K. oraz powoda złożone na rozprawie w dniu 25 stycznia 2017 r. w zakresie, w jakim korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym.

Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu mykologii budowlanej celem ustalenia czy ocieplenie budynku przy ul. (...) w W. wpłynie niekorzystnie na należący do niego lokal z uwagi na

jego nieprzydatność do rozpoznania niniejszej sprawy, która dotyczyła uchwały w przedmiocie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2016 rok. Ponadto zarzuty podnoszone przez powoda w odniesieniu do realizacji prac remontowych polegających na dociepleniu budynku były już przedmiotem rozważań w sprawie o sygn. akt XXIV 346/15, zatem za bezprzedmiotowe uznano ich ponowne rozważanie w niniejszym postępowaniu.

Przy takich ustaleniach, Sąd stwierdził, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał jako podstawę prawną rozstrzygnięcia i przypomniał przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, opisując poszczególne zasady, których naruszenie skutkuje uchYLENIEM uchwały.

Następnie Sąd stwierdził, że powód dochował terminu do wniesienia powództwa i chociaż zaskarżył uchwałę w całości, to jego zarzuty koncentrowały się głównie wokół pkt 4., w którym przewidziano sfinansowanie ze środków funduszu remontowego i kredytu poszczególnych prac remontowych wraz z ich szacunkowym kosztem oraz wokół pkt 6., na mocy którego wykonanie planu powierzono zarządowi Wspólnoty i administratorowi.

Dalej Sąd Okręgowy przypomniał treść art. 30 ust. 2 ustawy o własności lokali, wskazując, że plan gospodarczy ma charakter projektu i stanowi podstawę określenia opłat na pokrycie kosztów zarządu. Powinien być jednak sporządzony rzetelnie i w miarę szczegółowo, tak by obejmował wykaz czynności planowanych do wykonania w kolejnym roku kalendarzowym wraz z kalkulacją kosztów z tym związanych.

W ocenie Sądu I instancji plan gospodarczy uchwalony zaskarżoną uchwałą spełnia wskazywane w doktrynie wymogi, tj. określa czynności, które pozwana zamierza wykonać w danym roku kalendarzowym, jak również podaje szacunkowy ich koszt w oparciu o sporządzone projekty budowlano – wykonawcze, co na etapie zatwierdzania planu gospodarczego uznać należy za wystarczające. W konsekwencji powyższego za pozbawione podstaw prawnych Sąd uznał zarzuty powoda co do tego, że uchwała powinna określać precyzyjnie zakres, koszty prac (a nie szacunkowe kwoty z przedrostkiem „około”) oraz warunki umów, m.in. wskazywać podmioty, z którymi umowy mają być zawarte, jak również odnosić się do projektów na podstawie których mają być wykonane wskazane w niej prace. Co więcej, Sąd uznał, że dopiero ujęcie prac remontowych w planie gospodarczym na 2016 rok dawało zarządowi i administratorowi podstawę do podjęcia dalszych czynności mających skutkować doprowadzeniem do ich faktycznego wykonania, np. poprzez ustalenie ofert wykonawczych, wynegocjowania wynagrodzenia, których zatwierdzenie wymagałoby podjęcia kolejnej uchwały przez Wspólnotę.

Sąd I instancji stwierdził także, że zakres prac przewidzianych w uchwale nie wykracza poza ramy zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. W ocenie Sądu wbrew twierdzeniom powoda, z brzmienia uchwały nie sposób wysnuć wniosku co do blankietowego upoważnienia zarządu i administratora do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że do czynności zwykłego zarządu należą drobniejsze remonty i konserwacje. Czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd są natomiast czynności powodujące m.in. rozporządzenie, obciążanie nieruchomości wspólnej, modernizację i większy remont, nadbudowę i przebudowę, podział nieruchomości i łączenie lokali, zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej albo ustanowienie lub zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Sąd stwierdził, że uchwała dała zarządowi i administratorowi podstawę do podejmowania czynności mających ostatecznie doprowadzić do przeprowadzenia w 2016 roku określonych prac remontowych, a nie do samodzielnego podejmowania decyzji co do zawierania umów w przedmiocie tych prac przez jej zarząd czy też administratora.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynikało też, że podejmowanie decyzji przez zarząd poprzedzone było konsultacjami z właścicielami lokali. Wymiana drzwi i okien, przewidziana w pkt 4 zaskarżonej uchwały, odbyła się po spotkaniu członków Wspólnoty. Powód brał udział w czynnościach związanych z wymianą okien, nie uczestniczył natomiast w procesie dotyczącym wymiany drzwi (choć otrzymał informacje w tym zakresie). Sposób przeprowadzenia wymiany drzwi i okien dał Sądowi podstawy do uznania, że wykonanie większych prac przewidzianych w pkt 4. uchwały w postaci ocieplenia budynku czy też remontu systemu grzewczego zostanie na etapie wykonawczym (tj. wyboru i zatwierdzenia konkretnej oferty podmiotu, który dokona tych prac) również będzie poprzedzone konsultacjami z członkami Wspólnoty. Sąd stwierdził, iż brak jest podstaw do uznania, że zarząd

Wspólnoty na podstawie przedmiotowej uchwały będzie mógł zawrzeć umowę o dowolnej treści, nieakceptowanej przez członków wspólnoty, narażając ich na negatywne konsekwencje.

Sąd przypomniał też, że uchwała przewiduje, że prace remontowe wskazane w pkt 4. mają zostać sfinansowane z funduszu remontowego oraz z kredytu bankowego. Uchwała nr (...) wyrażająca zgodę na zaciągnięcie przez zarząd kredytu w wysokości 150.000 zł została podjęta w dniu 15 czerwca 2015 r., a następnie zaskarżona przez A. O.. Postępowanie w tej sprawie nie zostało prawomocnie zakończone. Z protokołu zgromadzenia właścicieli lokali z dnia 15 marca 2016 r. i zeznań świadków wynikało, że członkowie Wspólnoty zostali poinformowani o tym, iż do czasu prawomocnego zakończenia postępowań sądowych w przedmiocie zaskarżonych przez powoda uchwał, wykonanie poszczególnych prac remontowych nie będzie możliwe z uwagi na brak dostatecznych środków finansowych. Brak prawomocnego rozstrzygnięcia co do tej uchwały dawał możliwość umieszczenia takiego sposobu finansowania (kredytu) w treści planu gospodarczego. Ewentualne jej prawomocne uchylenie będzie rodziło jedynie konieczność weryfikacji przyjętych przez Wspólnotę założeń. W świetle powyższego Sąd uznał, że tak sformułowana uchwała nie pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa i nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ani interesu powoda.

Odnośnie zarzutu niezgodności uchwały z prawem, Sąd I instancji wskazał, że instalacja grzewcza w budynku jest w całości przedmiotem tzw. współwłasności przymusowej oraz częścią nieruchomości wspólnej. Służy bowiem do ogrzewania nie tylko poszczególnych lokali, ale także wszystkich wspólnych części budynku (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r., sygn. akt III CZP 28/06). Instalacja centralnego ogrzewania istniała w budynku już w chwili, gdy powód stał się właścicielem lokalu nr (...). Sąd I instancji wskazał też, że powód głosował za uchwałą, którą ustalono, że system centralnego ogrzewania wchodzi w skład części wspólnej budynku. W świetle powyższego uznano, że posiadał on wiedzę co do tego, że instalacja centralnego ogrzewania stanowi część wspólną. Powód nie kwestionował także, iż części wspólne nieruchomości korzystają z tego samego systemu instalacji grzewczej. W świetle powyższego Sąd uznał, że wydatki na remont instalacji grzewczej pozostającej we współwłasności przymusowej zobowiązani są ponosić wszyscy współwłaściciele proporcjonalnie do swych udziałów, a objęcie planem gospodarczym całej instalacji takiego systemu ogrzewania nie jest sprzeczne z ustawą o własności lokali. To, że powód we własnym zakresie zrezygnował z podłączenia się do wspólnego systemu grzewczego nie zwalnia go jako członka Wspólnoty od ponoszenia ciężarów finansowych związanych z utrzymaniem współwłasności przymusowej, tym bardziej, że np. w ramach klatki schodowej nadal z niej korzysta.

Powód podnosił także, że zawarta w części tabelarycznej planu gospodarczego pod nr 3 pozycja pt. „pozostałe przychody”, sprowadza się do obciążenia powoda kwotą 5.538, 87 zł za centralne ogrzewanie za okres 3 lat wstecz i jest konsekwencją uchwalenia w 2015 r. nowego regulaminu rozliczania ciepła. Powód nie przedstawił regulaminu, na który się powoływał. Uchwała nr (...) z dnia 03 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia regulaminów rozliczania kosztów: ciepła oraz zimnej wody i odprowadzania ścieków była natomiast przedmiotem postępowania przed Sądem Okręgowym w Warszawie sygn. akt XXIV C 346/15. Jak wynika z uzasadnienia zapadłego w tej sprawie wyroku, regulamin opłat za ciepło określa dwa rodzaje kosztów związanych z ogrzewaniem budynku: koszty stałe i koszty zmienne. W jego punkcie I.4 zostało wskazane, że właściciele lokali nie podłączonych do centralnego ogrzewania, nie są obowiązani do ich ponoszenia. Powód jest natomiast zobowiązany do partycypowania w kosztach stałych (tj. opłaty za moc zamówioną, kosztu usługi przesyłowej oraz kosztu abonamentu) co jest konsekwencją tego, że instalacja grzewcza jest przedmiotem współwłasności przymusowej. Zatem twierdzenia powoda co do tego, że na mocy ww. regulaminu został obciążony kosztami ogrzewania innych mieszkań Sąd uznał za bezpodstawne.

Zdaniem Sądu zaskarżona uchwała nie była również sprzeczna z art. 14 u.w.l., który zezwala na pokrycie z funduszu remontowego kosztów remontu budynku i jego bieżącej konserwacji. Po przypomnieniu treści w/w przepisu oraz art. 15 ustawy o własności lokali oraz art. 3 pkt 8 ustawy prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. Sąd przytoczył definicję remontu i wskazał, że ocieplenie elewacji stanowi formę jej odnowienia, zatem może być sfinansowane z funduszu remontowego.

Odnośnie przewidzianych w pkt 4 izolacji przeciwwilgociowych ścian gruntowych, wymiany okien w piwnicy i drzwi do klatki schodowej oraz sfinansowania audytów, projektów technicznych i nadzorczych, co do których powód zaznaczył, że nie jest przeciwny ich wykonaniu co do zasady, a jego sprzeciw budzi forma ich uchwalenia - tj. wyrażenie blankietowej zgody na ich wykonanie, bez sprecyzowania warunków i zakresu umów, bez dokładnego określenia audytów i projektów, Sąd Okręgowy uznał, że aktualna pozostaje przedstawiona na wstępie argumentacja co do tego, że sposób redakcji zaskarżonej uchwały jest wystarczający. Z zeznań świadków wynikało zresztą, że wymiana okien w piwnicy i drzwi do klatki schodowej została już wykonana, a prace zostały poprzedzone konsultacjami z właścicielami lokali. Powód uczestniczył w wyborze okien. Powyższe świadczy o tym, że hipotezy powoda co do jednostronnego podejmowania przez zarząd decyzji nie znajdują odzwierciedlenia w sferze ich wykonawstwa.

Powód zarzucał ponadto, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z art. 22 pkt 2 u.w.l., gdyż powierza w pkt 6. wykonanie planu gospodarczego zarządowi i administratorowi. W ocenie Sądu z redakcji pkt 6. uchwały nie można wywodzić wniosków co do udzielenia zarządowi i administratorowi blankietowego upoważnienia do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Ponadto, materiał dowodowy zebrany w sprawie nie dał podstaw do uznania, aby administrator Wspólnoty podejmował czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, pozostające w gestii zarządu Wspólnoty (np. by zawierał w jej imieniu jakiejkolwiek umowy). Do zadań administratora przy realizacji uchwały należało m.in. zbieranie ofert na wykonanie poszczególnych prac, spotkanie z oferentami i zaprezentowanie wyników tych czynności zarządowi i członkom Wspólnoty.

Sąd Okręgowy odniósł się również do zarzutów powoda sformułowanych dopiero na rozprawie w dniu 25 stycznia 2017 r. co do pkt 3 zaskarżonej uchwały odnośnie wynagrodzenia dla zarządu i wskazał, że powyższy punkt został dodany do uchwały na spotkaniu z inicjatywy jednego z członków Wspólnoty, co spotkało się z aprobatą zgromadzonych. Skoro zatem punkt ten został wyartykułowany w obecności pozostałych członków Wspólnoty nie sposób przyjąć, iż nie mieli oni świadomości, że głosowanie nad uchwałą obejmuje również punkt dotyczący ustalenia wynagrodzenia dla zarządu.

Sąd uznał też, że zawarcie przez zarząd umowy dzierżawy gruntu z przeznaczeniem na docieplenie budynku to okoliczność nie mająca znaczenia dla rozstrzygnięcia. Zarówno pozytywna, jak i negatywna ocena ww. działania zarządu nie mogłaby skutkować uchynieniem zaskarżonej uchwały. Niemniej Sąd wskazał, iż podejmowanie przez zarząd czynności mających na celu umożliwienie podjęcia prac remontowych należy uznać za uzasadnione z punktu widzenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością i interesu Wspólnoty.

Powyższe argumenty świadczyły zdaniem Sądu nie tylko o tym, że zaskarżona uchwała nie była sprzeczna z prawem, ale także o tym, że pozostawała w zgodzie z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością. Uchwalenie przez Wspólnotę w planie zagospodarowania na 2016 rok wykonania wymienionych w niej prac remontowych było uzasadnione w świetle zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci audytu remontowego oraz zeznań świadków wskazuje jednoznacznie, iż działania zarządu oraz podejmowane uchwały mają na celu zrealizowanie potrzeb remontowych budynku w racjonalnym zakresie, przy uwzględnieniu możliwości finansowych członków Wspólnoty. Istotne jest przy tym, że sprawa wykonania wyszczególnionych w uchwale prac remontowych nie była zdarzeniem nowym, gdyż audyt sporządzono we wrześniu 2014 r., a uchwała w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2015 rok przewidywała sporządzenie projektów poszczególnych prac remontowych. Sąd uznał, że wykonanie tych remontów przyczyni się do podniesienia jakości korzystania z lokali oraz pozwoli na obniżenie kosztów ogrzewania całego budynku. Stanowisko co do zasadności wykonania robót remontowych zakreślonych w uchwale podzielali również sami właściciele lokali, czemu dali wyraz głosując za jej przyjęciem.

W ocenie Sądu I instancji zaskarżona uchwała nie naruszała również interesów powoda. Kwestie zawilgocenia i zagrzybienia były przedmiotem rozważań w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt XXIV C 346/15. Za bezcelowe Sąd uznał ich ponowne rozpatrywanie w przedmiotowej sprawie, która nie dotyczyła uchwały w przedmiocie wykonania termomodernizacji budynku, a zatwierdzenia planu gospodarczego na 2016 rok. Na marginesie Sąd wskazał, że wspólnota akceptowała rozwiązanie proponowane przez powoda, jednak od warunkiem, że zostanie ono zaaprobowane przez konserwatora zabytków. Sąd uznał, że w tej sprawie wykonanie

termomodernizacji budynku jest działaniem w interesie ogółu członków wspólnoty i z faktu, że jeden z członków wspólnoty dokonał ocieplenia swego lokalu od wewnątrz i nie potrzebuje wykonywania ocieplenia całego budynku nie można wywodzić, że jego osobisty interes jest wystarczającą przeszkodą, aby uniemożliwić pozostałym członkom wspólnoty termomodernizację całego budynku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Z wydanym rozstrzygnięciem nie zgodził się powód, który wywiódł apelację od wyroku, wskazując na:

- błędy w ustaleniach faktycznych polegające na: przyjęciu, że wykonanie termomodernizacji jest ściśle związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a wydatek mieści się w zakresie zarządu nieruchomością wspólną i stanowi remont, a nie inwestycję, w konsekwencji naruszenie art. 14 i 15 ustawy o własności lokali i niezastosowanie art. 199 kc; ustaleniu, że uchwała pozostawała w zgodzie z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością w sytuacji, gdy jest ona nieprecyzyjna i nie wiadomo na wykonanie jakiego projektu wspólnota przeznaczy środki finansowe i czy projekt będzie zgodny z audytem oraz ustaleniu, że uchwała ma charakter planistyczny, mimo iż zapis pkt 4 jest kategoriyczny i na jego podstawie zarząd wspólnoty może przystąpić do realizacji uchwały,

- naruszenie przepisu art. 233 § 1 kpc przez dowolną ocenę dowodów i brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, co polegało na: niedaniu wiary wnioskowi wynikającemu z prywatnych ekspertyz powoda, z których wynika, że wykonanie uchwały może zagrażać interesowi powoda i wspólnoty, gdyż może doprowadzić do zagrzybień i w sytuacji, gdy można przewidzieć czy wykonanie ocieplenia elewacji przyniesie jakiegokolwiek oszczędności; pominięciu faktu, że oprócz lokalu powoda niepodłączony do ogrzewania jest też lokal użytkowy, co doprowadziło do błędnego wniosku odnośnie jednolitości instalacji; pominięciu faktu, że strona pozwana zmieniła projekt i zmniejszyła grubość styropianu, a decyzja taka wymagała zgody członków wspólnoty na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali w postaci uchwały; pominięciu orzeczenia Sądu Okręgowego o uchyleniu uchwały dotyczącej zgody na zaciągnięcie kredytu, co powoduje, że uchwała zawierająca plan na określony rok powinna uwzględniać jedynie środki, którymi dysponuje wspólnota; uznaniu, że zarząd wspólnoty konsultuje swoje czynności z mieszkańcami; uznaniu, że obciążenie powoda za centralne ogrzewanie za lata 2012-2014 wynika z regulaminu rozliczania ciepła i że powód nie przedstawił tego regulaminu, podczas, gdy go nie było i rozliczenia wynikały z przepisu art. 14 ust. 2 ustawy o własności lokali i regulaminu uchwalonego w 2015 r.; uznaniu, że to powód podjął decyzję o niekorzystaniu z systemu centralnego ogrzewania, podczas, gdy wynikało to z braku możliwości podłączenia, a w 2000 r., gdy modernizowano system nie zaproponowano powodowi podłączenia; uznaniu, że dopisanie punktu 3 do uchwały po zakończeniu zebrania bez głosowania nad tym punktem jest zgodne z art. 23 ustawy o własności lokali,

- naruszenie przepisu art. 278 § 1 kpc przez oddalenie wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu mykologii w sytuacji, gdy ustalenie czy wykonanie ocieplenia elewacji wymaga wiadomości specjalnych.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów za obie instancje.

Strona pozwana wносиła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna, gdyż podniesione w niej zarzuty nie mogły spowodować zmiany lub uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji zgodnie z treścią wniosków apelacyjnych.

Sąd Apelacyjny podziela w całości ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, przyjmując je za własne, podobnie jak dokonana przez Sąd I instancji ocena prawną. Można tylko w ustaleniach dodać, że sprawa XXIV C 792/15 została prawomocnie rozpoznana i na skutek wyroku z dnia 19 października 2017 r. wydanego przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie I ACa 1108/16 doszło do zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa o uchylenie uchwały odnośnie zaciągnięcia kredytu.

Należy podkreślić, iż Sąd Okręgowy przeprowadził ocenę dowodów w sposób prawidłowy z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy. Sąd I instancji z zebranego materiału dowodowego wyciągnął uzasadnione i logiczne wnioski i nie dopuścił do naruszenia jakiegokolwiek przepisu wskazanego w środku zaskarżenia. Kompletność materiału dowodowego spowodowała, iż nie zachodziła konieczność uzupełnienia ustaleń stanu faktycznego, a tym bardziej przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy zastosował również przepisy prawa materialnego w zakresie wskazanym w uzasadnieniu orzeczenia. Tym samym zarzuty podniesione w apelacji nie znajdują uzasadnienia.

Chybiony jest przede wszystkim zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Przyjmuje się, że granice swobody sędziego przy ocenie materiału dowodowego wyznaczają trzy czynniki: logiczny (obowiązek wyciągnięcia z materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych), ustawowy (powinność rozważenia całego materiału dowodowego) oraz ideologiczny (psychologiczny), przez który rozumie się świadomość prawną sędziego, kulturę prawną oraz system reguł pozaprawnych i ocen społecznych, do których odsyłają normy prawne. Zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykażą przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie któregoś z powyżej wymienionych kryteriów. Wymaga natomiast podkreślenia, że samo przedstawienie przez stronę odmiennych wniosków niż wynikają z oceny dokonanej przez Sąd I instancji nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów. Skarżący w żaden sposób nie wykazał, że Sąd Okręgowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, dokonując swobodnej oceny dowodów i dokonując na ich podstawie ustaleń. Apelacja jest jedynie polemiką z prawidłowym orzeczeniem i uzasadnieniem, które poddaje się kontroli instancyjnej.

Jeśli chodzi o zaskarżoną uchwałę nr (...), która dotyczy zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2016, to należy wskazać, że planowane przez Wspólnotę czynności są konsekwencją uchwał podejmowanych w latach poprzednich. Sam powód co do zasady nie kwestionował i nie kwestionuje potrzeby remontu elewacji i izolacji fundamentów, czy też wymiany drzwi i okien w piwnicy. Zaskarżona uchwała w istocie rozstrzyga kwestię podmiotu, który będzie odpowiedzialny za wykonanie remontu systemu grzewczego, wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian gruntowych, wymianę okien i drzwi w piwnicy oraz sporządzenie audytów i projektów do w/w przedsięwzięć. Częściowo zatem zarzuty powoda, wobec prawomocności uchwał z lat poprzednich (sprawy I ACa 1108/16 i I ACa 526/16), wykraczające poza treść uchwały, tj. poza powierzenie konkretnemu organowi konkretnych czynności należy uznać za bezzasadne jako nieodnoszące się do meritum.

Należy też pamiętać, że powód oprócz kilku postępowań cywilnych wszczął postępowanie administracyjne co do parametrów technicznych planowanego remontu i zachowywał się nielojalnie względem właścicieli, choćby dlatego, że sam nie dostarczył po adaptacji strychu dokumentów, a wreszcie również obecnie – paraliżując wszelkie inicjatywy mieszkańców poprzez zaskarżanie wszystkich uchwał, co zapowiedział i co konsekwentnie realizuje.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zaskarżona uchwała wymieniona została w katalogu określonym w przepisie art. 14 ustawy o własności lokali, bowiem określone w niej czynności i ich powierzenie konkretnemu podmiotowi z pewnością mieści się w katalogu prac związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Ocieplenie wiąże się z renowacją elewacji, a także jest zwykłym remontem wyliczonym przykładowo w art. 14 ustawy o własności lokali. Jest to rzeczywiście pozycja znaczna, jeśli chodzi o koszt, niemniej jednak większość właścicieli wypowiedziała się pozytywnie co do jej przeprowadzenia z uwagi na taką konieczność, a zatem spełnione są przesłanki również z przepisu art. 22 w/w ustawy. Co więcej właściciele nieruchomości we Wspólnocie zdecydowali się na takie prace nawet przy wykorzystaniu środków zewnętrznych z kredytu, co oznacza, że budynek wymaga takiej ingerencji (co zresztą potwierdziły audyty), a Sąd ostatecznie decyzję tę zaaprobował (orzeczenie I ACa 1108/16). Również według ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane prace takie wymagają jedynie zgłoszenia a nie pozwolenia, zatem stanowią remont. Trafnie zatem Sąd jako podstawę rozstrzygnięcia przyjął przepisy art. 14 i 15 ustawy o własności lokali, a nie art. 199 k.c.

Wbrew zarzutom powoda, uchwała jest też precyzyjna - dotyczy ona sfinansowania kosztów określonych prac i wskazuje kwoty, jakie Wspólnota chce przeznaczyć na konkretne prace. Oczywistym jest, iż w przypadku znacznego wydatku, planowanego od wielu lat, koszty nigdy nie będą określone precyzyjnie. Tym bardziej, że wszelkie

przygotowania do prac związanych z ociepleniem elewacji są długotrwałe, choćby dlatego, że powód zaskarża każdą uchwałę, a w tym czasie doszło do inflacji i podwyżek materiałów budowlanych. Sąd Apelacyjny przychylił się do stanowiska prezentowanego w orzecznictwie, że uchwały dotyczące wydatków nie muszą być sprecyzowane co do grosza czy złotych, a w szczególności w sytuacji, gdy dotyczy to znacznych prac remontowych - gdy nie wiadomo czy nie powstanie dodatkowy, nawet niewielki wydatek, nieprzewidziany w planie, ale konieczny dla kontynuowania prac.

Prawidłowe są też ustalenia Sądu Okręgowego i jego ocena co do tego, że uchwała nie jest sprzeczna z prawem ani też z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, czyli że nie mamy do czynienia z naruszeniem przepisu art. 25 ustawy o własności lokali. Ocieplenie budynku leży w interesie całej Wspólnoty, ponieważ obniży koszty wydatkowane na ogrzewanie. Cała Wspólnota głosowała za dokonaniem ocieplenia, a i sam powód co do zasady nie kwestionuje takiej potrzeby.

Powód nie wykazał też, aby wykonanie zaskarżonej uchwały naruszało jego interes. Ocieplenie budynku spowoduje zmniejszenie wydatków na ogrzewanie części wspólnych, a zatem mniejszy i koszty powoda, w których musi on partycypować w udziale 14.02 %.

W zakresie zaś remontu systemu grzewczego, Sąd Apelacyjny przychylił się do stanowiska, że instalacja c.o. jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a stanowi ona składnik współwłasności przymusowej – tak m.in. Sąd Najwyższy wypowiedział się w uchwale Izby Cywilnej z dnia 28 sierpnia 1997 r., (III CZP 36/97). Z treści przepisu art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swoich udziałów. Wspólnota nie ma prawnych możliwości różnicowania opłat z tytułu utrzymania części wspólnej nieruchomości w przypadku lokali mieszkalnych. Jediną możliwością takiego zróżnicowania jest zwiększenie opłat od właścicieli lokali użytkowych - tak m.in. wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 12 czerwca 2013 r., (VI ACA 1727/12). Lokal powoda nie ma charakteru lokalu użytkowego, zatem obowiązują go takie same zasady, jak pozostałych członków wspólnoty – właścicieli lokali mieszkalnych. Zasadom tym powód musi się podporządkować, tak jak i przepisom ustawy o własności lokali, regulującym sposób zarządzania nieruchomością wspólną we Wspólnocie Mieszkaniowej.

Fakt niepodłączenia powoda do instalacji w czasie, gdy robiono jej remont w 2000 r. nie podlega ocenie w niniejszym postępowaniu. A. O. wiedział o tym, choćby dlatego, że już przy adaptacji strychu zdecydował o ogrzewaniu lokalu w inny sposób, nigdy nie wnosił wniosku o dołączenie lokalu do instalacji w budynku, a pomimo tego uczestniczył w głosowaniu nad uchwałą o jednolitym systemie centralnego ogrzewania. Zarzut, że Sąd dokonał nieprawidłowej oceny materiału dowodowego i nie wziął tej okoliczności pod uwagę jest chybiony, ponieważ jest to kwestia ustaleń, a nie oceny prawnej, a ustalenia Sądu odnośnie niepodłączenia lokalu nr (...) do centralnego systemu ogrzewania są prawidłowe i zgodne z twierdzeniami powoda.

Należy też przypomnieć, że stosownie do treści art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Opierając się na systemowej wykładni tego sformułowania za oczywistą musi uchodzić okoliczność, że zgoda winna odnosić się do co najmniej w przybliżeniu określonej czynności. Jedyne zakres przedmiotowy czynności uwidoczony w treści uchwały pozwala bowiem stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków Wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający Wspólnotą z czynności tej się należy wywiązuje. Niedopełnienie obowiązku doprecyzowania czynności powoduje, że sens i istota zgody staje się jedynie iluzoryczna. Niedookreślone działanie wymyka się wszelkiej kontroli członków wspólnoty, którzy nie mogą powołać się na niezgodność prac zarządu ze zgodą jaką wyrazili (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 6 marca 2013 r., I ACA 860/12).

Zdaniem Sądu II instancji treść uchwały w sposób prawidłowy formułuje obowiązek jaki został nałożony na Zarząd i pozwala w przyszłości na kontrolę prawidłowości tej czynności, tj. czy została ona wykonana w sposób zgodny z jej intencją. Jest rzeczą oczywistą, iż celem tej uchwały było udzielenie Zarządowi upoważnienia do wykonania remontów wymienionych w uchwale i zatwierdzonych poprzednimi uchwałami. Nie można bowiem doprowadzić do sytuacji,

gdy umowy o remont zawierać lub nadzór nad nim sprawować będą wszyscy właściciele mający swoje nieruchomości we wspólnocie.

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że w przypadku, gdy zarząd Wspólnoty sprawowany jest przez osoby nie zajmujące się tym profesjonalnie, a tak jest przypadku pozwanej, należy unikać zbędnego formalizmu, który mógłby prowadzić do paraliżu w zakresie prowadzenia spraw Wspólnoty. Tylko istotne uchybienia mające wpływ na treść uchwał podejmowanych przez członków Wspólnoty winny skutkować uchycieniem uchwały przez sąd. W ocenie Sądu Apelacyjnego kwestią sporną w niniejszej sprawie było, czy zakres uchwały jest wystarczająco precyzyjny, aby w przyszłości rozliczyć zarząd z wykonania zleconych mu czynności.

Zdaniem Sądu II instancji na tak postawione pytanie należy odpowiedzieć w sposób pozytywny. Uchwała nie ma charakteru blankietowego, zostały w niej określone konkretne zadania i kwota, jaka może być na nie przeznaczona oraz wyznaczono organ odpowiedzialny za zawarcie umowy i jej realizację. Uchwała nie daje takiego stopnia dowolności w wydatkowaniu środków pieniężnych przez Zarząd, jaki stanowił przesłankę do stwierdzenia przez Sąd Okręgowy niedopuszczalności podejmowania przez właścicieli uchwały o takiej treści (w sprawie I ACa 1324/11, na którą powołuje się strona apelująca). Faktycznie na podstawie uchwały Zarząd uzyskał umocowanie od właścicieli do dysponowania określoną kwotą na określony cel. Trudność w sprawie polega na tym, iż w razie braku słowa „około” i konieczności przekroczenia wydatków konieczna byłaby każdorazowo zmiana uchwały i ponowna akceptacja wspólnoty, nawet jeśli to przekroczenie miałoby sięgać złotych.

Nie ma też żadnych podstaw do twierdzenia, iż Zarząd powierzone mu zadania wykona w sposób nieprawidłowy. Trudno jest podejrzewać członków Zarządu o to, aby celowo zawyżyli koszty remontów, skoro również w ich interesie jest jak najbardziej gospodarne wykorzystanie przeznaczonych z funduszu remontowego i kredytu środków.

Jeśli chodzi o zarzut niedania wiary prywatnej ekspertyzie przedstawionej przez powoda i nieuwzględnienia wniosku o biegłego z zakresu mykologii, to wskazać należy, iż dowody te były zbędne dla rozstrzygnięcia. Sprawa dotyczy planu i wykonania planu w roku 2016, zaś sama decyzja właścicieli i Wspólnoty co do ocieplenia jest już ostateczna i podjęta dużo wcześniej. Z audytów, które sporządzano na potrzeby wcześniejszych uchwał wynika też, że ocieplenie przyniesie wymierne efekty ekonomiczne, wobec czego kwestionowanie jego wykonania jest obecnie spóźnione. Zresztą powód w tej materii jest niekonsekwentny, ponieważ raz sprzeciwia się ociepleniu, a innym razem wskazuje, że nie widzi przeszkód, tyle tylko, że według jego pomysłu, a nie w taki sposób, jak chce tego cała Wspólnota. Wspólnota akceptuje zresztą nawet sposób remontu wskazywany przez A. O., byle by tylko zgodę na jego wdrożenie wyraził konserwator zabytków. Kwestia grubości styropianu, który będzie użyty do ocieplenia jest z kolei kwestią dalszą, będzie podlegała uzgodnieniu w chwili podpisywania umowy, natomiast audyty przewidywały co najmniej trzy wersje – 6, 9 i 11 mm.

Jeśli chodzi o kwestie związane z obciążeniem powoda opłatami za centralne ogrzewanie za lata 2012-2014 i pozycję wymienioną w punkcie 3 jako „pozostałe przychody”, to dla wykazania swoich racji i ustalenia, czy metoda obliczenia udziału należnego powodowi była właściwa (nawet przy braku regulacji regulaminowych w latach, których dotyczy obciążenie, uchwały wprowadzającej regulamin – nie jest znana sądowi data wejścia regulaminu w życie) konieczny byłby dowód z opinii biegłego na taką okoliczność. Powód był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika od samego początku postępowania i nie wnosił nigdy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego księgowego na okoliczność prawidłowości rozliczania nieruchomości powoda kosztami centralnego ogrzewania. Tym samym Sądy I ani II instancji, nie posiadając wiadomości specjalnych, ani nawet podstaw co do zastosowanej metody rozliczenia, nie są w stanie ustalić, czy powód ma rację. Należało zatem uznać, że powództwo w tej części nie zostało udowodnione, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., który nakazuje dowodzić tej stronie, która twierdzi.

Jeśli chodzi o postępowanie odwoławcze, to wnioski zgłoszone w apelacji i odpowiedzi na apelację zostały oddalone z uwagi na złożenie ich w warunkach określonych w przepisie art. 381 k.p.c. lub ich nieprzydatność dla rozstrzygnięcia – bez znaczenia pozostaje np. plan gospodarczy wspólnoty na rok 2017.

Natomiast wniosek o sprawdzenie wartości przedmiotu zaskarżenia jest ewidentnie spóźniony i nie powinien pochodzić od powoda, a ewentualnie od przeciwnika procesowego. Od początku postępowania pełnomocnik powoda

wskazywał konsekwentnie, że wartość przedmiotu sporu i zaskarżenia to kwota 31.503 zł i wykazał też z czego kwota ta wynika – to udział 14,02 % powoda w wydatkach określonych w uchwale. Na etapie postępowania odwoławczego nie ma możliwości stwierdzenia, że wartość przedmiotu zaskarżenia jest inna.

Mając na względzie powyższe okoliczności i to, że część zarzutów była już rozpoznawana w poprzednich postępowaniach, Sąd Apelacyjny uznał, iż apelacja powoda jest bezzasadna, co uzasadniało oddalenie jej na podstawie art. 385 Kodeksu postępowania cywilnego.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. według zasady odpowiedzialności za wynik procesu, nie znajdując podstaw do zastosowania innej reguły rozstrzygnięcia o kosztach. Na zasądzone koszty złożyło się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika strony pozwanej, ustalone jako 75 % stawki minimalnej przewidzianej w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości obowiązującym na datę wniesienia apelacji, przy tego rodzaju sprawie.

Anna Strączyńska Dorota Markiewicz Marzena Konsek-Bitkowska