

Sygn. akt VI ACa 17/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Aldona Wapińska

Sędziowie: SA Jan Szachulowicz (spr.)

SO (del.) Mariusz Łodko

Protokolant: prot. Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 lipca 2014 r.

sygn. akt III C 561/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) *w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddala powództwo o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 27 marca 2013 r. o numerze (...);*

b) *w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od A. Z. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;*

II. oddala apelację powódki;

III. zasądza od A. Z. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 470 zł (czterysta siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt VIA Ca 17/15

UZASADNIENIE

Powódka - A. Z. domagała się uchylenia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. o numerach (...) i (...) z dnia 27 marca 2013 r.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 31 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) z dnia 27 marca 2013 r. (punkt I wyroku), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt II wyroku) oraz wzajemnie zniósł pomiędzy stronami koszty postępowania (punkt III wyroku). Orzeczenie to oparte zostało na następujących ustaleniach i rozważaniach.

Powódka jest właścicielką lokalu nr (...) położonego w W. przy ulicy (...). Nieruchomość powódki należy do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Na zebraniu Wspólnoty w dniu 27 marca 2013 r. podjęto między innymi uchwały o numerach (...) i (...).

Powódce wręczono projekty obu zaskarżonych uchwał wraz z załącznikami przed zebraniem w dniu 27 marca 2013 r. Oba projekty zawierały po dwa załączniki - w wersji A i B, przy czym różniły się one od siebie jedynie zastosowaną metodą obliczania zaliczek. Załącznik A sporządzony został w oparciu o metr kwadratowy powierzchni lokalu w odniesieniu do stawek zaliczek, zaś załącznik B w oparciu o wielkość udziału powierzchni lokalu w powierzchni całego budynku.

Pierwsza z tych uchwał podjęta została w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na rok 2013 oraz przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013. W § 1 tej uchwały ustalono wysokości zaliczek. Od dnia 1 kwietnia 2013 r. zaliczka eksploatacyjna wynosić miała 1,28 zł/m² powierzchni lokalu, a zaliczka na fundusz remontowy - 4,68 zł/m² powierzchni lokalu. Za przyjęciem tej uchwały głosowano na zebraniu udziałami w nieruchomości wspólnej należącymi do poszczególnych właścicieli lokali, przy czym za uchwałą głosowało 67,4 udziałów, przeciwko - 11,7 udziałów, a nie głosowało 19,3 udziałów.

W załączniku A do tej uchwały stanowiącym plan gospodarczy na rok 2013 dla nieruchomości wspólnej wskazano, iż łącznie powierzchnia nieruchomości to 713,47m², ilość mieszkań to 8, a udziały właścicieli indywidualnych łącznie wynoszą 98,4%. W przedmiotowym załączniku przedstawiono kalkulację planu gospodarczego w części A w zakresie utrzymania nieruchomości w sprawności techniczno - eksploatacyjnej, zaś w części B w zakresie funduszu remontowego. Jednocześnie w kolumnie przedostatniej w A ustalono, iż koszty eksploatacji na rok 2013, uwzględniające pożytki i bilans otwarcia to kwota 10 939,40 zł, z kolei w kolumnie ostatniej wskazano, iż zaliczka eksploatacyjna w skali miesiąca to 1,28 zł przyjmując, iż obliczona jest ona od 1 m² lokalu, co znalazło odzwierciedlenie w treści samej uchwały, a jedynie omyłkowo pozostawiono w nagłówku tabeli zapis, iż przedmiotowa zaliczka jest stawką w złotych za 1 % udziałów nieruchomości w skali miesiąca. W części B przedmiotowego planu gospodarczego (fundusz remontowy) wskazano kwoty poniesione w 2012 roku w ramach funduszu remontowego, przewidziano wymianę wodomierzy w budynku wspólnoty, zaś stawkę zaliczki na fundusz remontowy ustalono na kwotę 4,68 zł przyjmując, iż obliczona jest ona od 1 m² lokalu, co również znalazło odzwierciedlenie w treści samej uchwały, a jedynie omyłkowo pozostawiono w nagłówku tabeli zapis, iż przedmiotowa zaliczka jest stawką w złotych za 1 % udziałów nieruchomości w skali miesiąca.

Uchwała nr (...) z dnia 27 marca 2013 r. została podjęta w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów związanych z prawidłowym zarządzaniem i funkcjonowaniem nieruchomości wspólnej. W § 1 tej uchwały wskazano, iż miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów związanych z prawidłowym zarządzaniem i funkcjonowaniem nieruchomości wspólnej od dnia 27 marca 2013 r. wynosić będzie 0,80 zł za 1 m² powierzchni lokalu miesięcznie, a także, iż na koszt prawidłowego zarządzania i funkcjonowania nieruchomości wspólnej składają się koszty szczegółowo określone w planie gospodarczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Przedmiotowy załącznik został sporządzony w formie tabeli w wersji A i B i w obu wersjach zawierał kalkulację kosztów utrzymania między innymi urządzeń i instalacji zewnętrznych oraz infrastruktury osiedla, w tym znajdujących się na terenie zewnętrznym w stosunku do nieruchomości wspólnej w odniesieniu do instalacji elektrycznej oraz instalacji wodnokanalizacyjnej. Za przyjęciem tej uchwały głosowano udziałami w nieruchomości wspólnej należącymi do poszczególnych właścicieli lokali, przy czym za uchwałą głosowało 67,4 udziałów, przeciwko 11,7 udziałów, a nie głosowało 19,3 udziałów.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o zeznania oraz o dokumenty, które nie były kwestionowane przez strony, w postaci spornych uchwał o numerach (...) oraz (...) wraz z załącznikami, list obecności na zebraniu wspólnoty, protokołu z dnia 18 kwietnia 2011 r. oraz z dnia 31 stycznia 2012 r. i z dnia 27 marca 2013 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w odniesieniu do uchwały nr (...) z dnia 27 marca 2013 roku. Ocena prawna roszczenia powódki powinna być dokonana na gruncie art. 25 ustawy o własności lokali. Omawiany przepis wymienia cztery podstawy zaskarżenia uchwał wspólnoty: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każda z wymienionych przesłanek może stanowić samodzielną podstawę zaskarżenia uchwały. Sąd Okręgowy nie znalazł żadnych podstaw do uchylenia uchwały nr (...), a powódka nie wykazała, by zaskarżona uchwała spełniała którąkolwiek z wymienionych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali kryteriów, w szczególności by naruszała interes powódki.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że powódka w toku procesu podnosiła wątpliwości co do zachowania wymogów proceduralnych dotyczących podejmowania zaskarżonych uchwał, aczkolwiek nie miały one wpływu na podjęcie tych uchwał. Wskazywała, iż przed zebraniem nie przekazano właścicielom lokali wszystkich projektów uchwał oraz niezbędnych dokumentów, przy czym w odniesieniu do zaskarżonej uchwały nr (...) wskazała, iż nie posiadała ona załącznika stanowiącego prawidłową kalkulację zaliczki eksploatacyjnej oraz planu gospodarczego. Powódka podniosła też, iż wręczono jej projekt uchwały nr (...) z dwoma różnymi wersjami załącznika nr 1. Dokumenty te nie były podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Wspólnoty. Twierdzeniom tym, w szczególności co do niedoreczenia projektów zaskarżonych uchwał powódce, przeczy tak treść korespondencji mailowej, jak i same zeznania powódki, która ostatecznie przyznała, iż otrzymała przed zebraniem tak projekty obu uchwał jak i załączniki. Twierdzenia powódki odnośnie braku wiedzy, jaką metodę przed głosowaniem przyjęto do obliczania stawek zaliczek pozostają w sprzeczności również z protokołem z zebrania z dnia 27 marca 2013 r., na którym poruszono kwestię załączników do uchwał, w szczególności sposobu obliczenia stawek od metra kwadratowego, na co - jak wynika z protokołu - „obecni (obecna była również powódka) zgodzili się, że plan gospodarczy odnośnie nieruchomości wspólnej oraz terenów zewnętrznych będzie wyliczany odnośnie powierzchni”. Z kolei z zeznań świadka J. K. wynika, że załączniki do uchwał nr (...) i (...) różnią się od siebie, przy czym pierwsza z tych wersji stanowiąca załącznik oznaczony literą A została sporządzona w oparciu o metr kwadratowy powierzchni lokalu, zaś druga, wersja B, w oparciu o wielkość udziału powierzchni lokalu w powierzchni całego budynku. Stąd też różnica w ostatniej kolumnie i ostatnim w wierszu przedmiotowych załączników do uchwały nr (...) w odniesieniu do wyliczenia kwoty stawki zaliczki eksploatacyjnej jak i zaliczki na fundusz remontowy. Z zeznań świadka J. K. wynika też, iż na zebraniu właścicieli lokali w dniu 27 marca 2013 r., na którym była obecna powódka, właściciele lokali podjęli decyzję o zmianie metody obliczania zaliczki z dotychczasowej dokonywanej w oparciu o wielkość udziału lokalu w powierzchni całego budynku na metodę obliczania zaliczki w odniesieniu do metra kwadratowego powierzchni lokalu.

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, że z ww. dokumentów i zeznań świadka wynika, iż pomimo błędu w arkuszu kalkulacyjnym Excel, gdzie omyłkowo nie zmieniono nazwy ostatniej kolumny z 1 % udziału w na 1 m⁽²⁾, nie budzi wątpliwości, iż właściciele lokali głosowali za uchwałą, w której stawkę zaliczki eksploatacyjnej wyliczono w oparciu o 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu. Potwierdza to też treść samej uchwały nr (...).

Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że powódka ostatecznie nie kwestionowała, iż właściciele lokali na zebraniu w dniu 27 marca 2013 r. wyrazili zgodę na zmianę metody obliczania zaliczek, przy czym nie udowodniła, iż w odniesieniu do uchwały o nr (...) zachodziła którakolwiek z przesłanek określonych w art. 25 ustawy o własności lokali, w szczególności, że ustalenie stawki 4,68 zł/m² na fundusz remontowy jest „nieadekwatne do planowanych przez wspólnotę wydatków i niepotrzebne”, a także aby brak wskazania planu remontów w treści uchwały nr (...) naruszał interes powódki lub był niezgodny z przepisami prawa, lub umową właścicieli, lub też naruszał zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Z zeznań świadka J. K. wynika, iż w planie remontu na 2013 r., pomimo, iż nie został ujęty w załączniku nr 1 do uchwały nr (...), pozostaje docieplenie budynku, a konieczność jego dokonania poprzedził audyt energetyczny, przy czym jak wynika z protokołu zebrania wspólnoty z dnia 27 marca

2013 r., w trakcie dyskusji poinformowano, iż „odnośnie docieplenia budynku/.../ do momentu zakończenia spraw sądowych, które wspólnocie wytoczyła Pani Z. - nie podejmujemy działań”. Powódka nie kwestionowała konieczności przeprowadzania tego remontu. Pomimo niewskazania tego remontu w tabeli stanowiącej załącznik do zaskarżonej uchwały, konieczność jego przeprowadzenia była omawiana już w latach poprzednich.

W opinii Sądu Okręgowego, pozostawienie w uchwale nr (...) zaliczki remontowej na niezmiennym poziomie od 2011 r. nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesu powódki. Twierdzenia powódki, iż „zaliczki przyjęte w zaskarżonej uchwale są nieprawidłowe, oparte na nierzetelnej kalkulacji i sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną”, nie zostały dowiedzione.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż każdy właściciel lokalu posiada określone prawa i obowiązki wynikające przede wszystkim z przepisów ustawy o własności lokali. Podstawowy obowiązek majątkowy właściciela lokalu wynika z art. 12 ust. 2 tej ustawy i polega na ponoszeniu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Powódka kwestionując jedynie wyliczenia wysokości zaliczki eksploatacyjnej przedstawiła własne obliczenia, nie wnosząc o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Analiza wyliczeń powódki również nie potwierdza zwiększenia jej obciążenia zaliczką eksploatacyjną w stosunku do okresu sprzed 2013 r. Ze sprawozdania za 2012 r. wynika nadto, iż stawka zaliczki eksploatacyjnej w 2012 r. wynosiła 1,94 zł za 1 m², zaś w zaskarżonej uchwale przyjęto ją na poziomie 1,25 zł za 1 m², co w ocenie Sądu Okręgowego, nie powoduje szkody dla powódki.

Zdaniem Sądu Okręgowego, za bezzasadny należy uznać zarzut, iż uchwała nr (...) w § 4 zawiera blankietowe upoważnienie dla zarządu Wspólnoty, co narusza art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Przepis ten stanowi, iż do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W § 4 zaskarżonej uchwały nie wymieniono czynności, do których upoważniony byłby zarząd, a które przekraczają zakres zwykłego zarządu. Ustalono uprawnienie zarządu do zawierania umów o określonym charakterze, bądź to już ujętych w planie remontów (przegłosowanym przez właścicieli lokali), bądź też w przypadku awarii zagrażających zdrowiu lub życiu mieszkańców, a także mających na celu dokonanie przeglądów przewidzianych przepisami prawa oraz czynności konserwacyjnych lub zmierzających do utrzymania nieruchomości stanowiącej budynek wspólnoty w stanie niepogorszonym. W przypadku tego typu prac zgoda na ich dokonanie nie musi być wyrażana w uchwale właścicieli lokali z uwagi na ich charakter (a do takich będzie można zaliczyć np. przeglądy, usunięcia awarii, czy też roboty budowlane w obrębie nieruchomości wspólnej, które nie powodują w niej trwałych zmian i nie wiążą się ze zmianą funkcji i nie powodują konieczności wstępu do innych lokali). Zarząd lub zarządca z mocy art. 22 ust. 1 oraz art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali uprawniony jest do samodzielnego podejmowania czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu nieruchomością wspólną i do reprezentowania na zewnątrz całej wspólnoty. Dlatego nie można uznać, iż zaskarżona uchwała narusza cytowany artykuł tej ustawy.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powództwo podlegało natomiast uwzględnieniu w odniesieniu do uchwały z dnia 27 marca 2013 r. o nr (...), albowiem, co było w sprawie bezsporne, a co potwierdza też pismo Spółdzielni Usługowej (...) skierowane do Urzędu Dzielnicy (...) m.(...) W. i pismo skierowane w odpowiedzi na powyższe, łącznie na terenie osiedla jest ponad 30 wspólnot mieszkaniowych, które w istocie są właścicielami jedynie gruntu pod budynkami wspólnot. Pozostałe tereny osiedla, w szczególności ciągi pieszo jezdne, tereny zielone, a także osiedlowa infrastruktura podziemna w tym kanalizacja, c.o. i wodna oraz naziemna, nie są własnością właścicieli lokali, a pozostają jedynie w ich władaniu, o tyle, że ponoszą oni koszty utrzymania tej infrastruktury z uwagi na faktyczne jej wykorzystywanie na potrzeby poszczególnych wspólnot.

Sąd Okręgowy wskazał, że zadaniem wspólnot mieszkaniowych jest sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną i utrzymanie tej nieruchomości w stanie niepogorszonym. Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa powołana została do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną i do tego ograniczają się jej uprawnienia, a zatem skoro uchwała nr (...) nakłada zobowiązania na Wspólnotę związane z utrzymaniem nieruchomości, a w szczególności infrastruktury

tych nieruchomości, pomimo, iż nie znajduje się ona na terenie nieruchomości wspólnej, to w tej sytuacji mamy do czynienia z uchwałą naruszającą przepisy cytowanej ustawy, zaś twierdzenia pozwanej Wspólnoty, że użytkowanie terenów zewnętrznych ma charakter przymusowy, a użytkownicy wieczyści tego terenu nie sprzeciwiają się powyższemu, nie może skutecznie uchylać obowiązku przestrzegania treści art. 1 i 18 ustawy o własności lokali. Tym samym zaskarżona uchwała jako sprzeczna z ww. przepisami winna ulec uchyleniu.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Od wyroku Sądu Okręgowego obie strony wniosły apelacje.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok w części dotyczącej punktu pierwszego, częściowo uwzględniającego powództwo, zarzucając obrazę prawa materialnego, w szczególności:

- art. 13 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie,
- art. 6 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że uchwała nr (...) pozwanej Wspólnoty wykracza poza zakres ustawowo przyznanych wspólnotom kompetencji.

Opierając się na powyższych zarzutach pozwana wносиła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w tym zakresie i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje.

Powódka zaskarżyła wyrok w części dotyczącej punktu drugiego, częściowo oddalającego powództwo, zarzucając:

1. obrazę prawa procesowego, która miała istotny wpływ na wynik sprawy:

- art. 207 § 7 k.p.c. i art. 130 § 2 zdanie 2 k.p.c. poprzez ustalenie stanu faktycznego i rozstrzygnięcie sprawy na podstawie dokumentów (odpowiedzi na pozew wraz z załącznikami), które powinny zostać zwrócone pozwanej, a więc nie mogły stanowić materiału dowodowego w sprawie,
- art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny materiału dowodowego polegające na:

a) dokonywaniu oceny materiału dowodowego i formułowaniu swoich przekonań i ocen w oparciu o wadliwie przeprowadzone dowody, co może być zakwalifikowane jako naruszenie zasad logiki formalnej, które doprowadziło do ustalenia, na podstawie podlegającej zwrotowi odpowiedzi na pozew oraz na podstawie zeznań świadka J. K. wnioskowanych i dopuszczonych jedynie na okoliczność zasad sporządzania planu gospodarczego i zaliczki eksploatacyjnej, że pozwana Wspólnota zaplanowała docieplenie budynku, a w konsekwencji obciążenie powódki obowiązkiem udowodnienia jego zasadności,

b) pominięciu zeznań świadka B. L. (1), co w konsekwencji skutkowało uznaniem, iż powódka nie udowodniła, że zaliczka na fundusz remontowy jest za wysoka i nieuzasadniona potrzebami remontowymi budynku Wspólnoty, a tym samym, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interes powódki; przekroczenie to zostało spowodowane naruszeniem zasad doświadczenia życiowego, z których wynika, że stan budynków wybudowanych w tym samym czasie, przez tego samego inwestora i wykonawcę, z tych samych materiałów, w ramach tego samego osiedla, w którym część budynków jest połączona wspólną ścianą, tak jak budynek, w którym mieszka powódka i świadek i dla których zakład energetyczny przydzielił wspólną pulę mocy, jest taki sam, a przynajmniej bardzo zbliżony,

c) niezgodnym z zasadami logiki i doświadczenia życiowego pominięciu dowodu z dokumentu - uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 27 marca 2014 r., co w konsekwencji skutkowało uznaniem, że powódka nie udowodniła, że zaliczka na fundusz remontowy jest za wysoka i nieuzasadniona potrzebami remontowymi budynku Wspólnoty oraz że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesu powódki,

d) sprzecznym z zasadami doświadczenia życiowego uznaniu, że samo sporządzenie przez pozwaną Wspólnotę audytu energetycznego jest równoznaczne z celowością docieplenia budynku, niezależnie od treści tego dokumentu, co skutkowało ustaleniem, że na powódce ciążył obowiązek udowodnienia, że docieplenie budynku jest niecelowe,

e) sprzecznym z zasadami logiki uznaniu, że powódka już przed zebraniem otrzymała dwa różne załączniki do zaskarżonej uchwały, stanowiące plan gospodarczy, chociaż dołączone do pozwu załączniki A i B do zaskarżonej uchwały były tej samej treści, z wyjątkiem ostatniej kwoty w kolumnie p.n. „Stawki w zł za 1 % udziału nieruchomości w skali miesiąca”, która w zał. A wynosiła 1,28 zł, bo jak zeznał świadek J. K. została wpisana na zebraniu, a w zał. B 9,26 zł (pozostałe kwoty w tej oraz pozostałych kolumnach były w obu załącznikach takie same), co skutkowało ustaleniem, że załączniki stanowiące w istocie plan gospodarczy Wspólnoty na kolejny rok mogą zawierać błędne wyliczenia, a mimo tego zaskarżona uchwała jest prawidłowa,

f) sprzecznym z zasadami logiki ustaleniu, że w 2012 r. zaliczka eksploatacyjna wynosiła 1,94 zł, a więc była wyższa niż zaliczka ustalona w zaskarżonej uchwale, mimo tego, iż w kwocie tej mieściły się koszty utrzymania terenu osiedla, co do których Sąd uznał, że ponoszenie ich przez pozwaną Wspólnotę jest niezgodne z prawem, co skutkowało ustaleniem, że zaliczka na 2013 r. została ustalona w niższej, korzystnej dla powódki wysokości;

2. obrazę prawa materialnego poprzez naruszenie następujących przepisów:

- art. 22 ust. 2 u.w.l. poprzez niewłaściwą jego interpretację polegającą na uznaniu, że ocieplenie budynku nie wymaga zgody Wspólnoty wyrażonej w drodze podjęcia odpowiedniej uchwały i w konsekwencji ustalenie przez Sąd jedynie na podstawie sprzecznych zeznań świadków i stron, że pozwana Wspólnota zbiera środki na docieplenie budynku, mimo niepodjęcia uchwały o konieczności docieplenia budynku,

- przepisu art. 22 ust. 2 u.w.l. poprzez jego niewłaściwą interpretację polegającą na przyjęciu, że pozwana Wspólnota mieszkaniowa ma prawo upoważnić zarząd, dając mu tym samym pełnomocnictwo blankietowe do zawierania umów na prace remontowe, mimo tego, iż w planie gospodarczym nie zaplanowała żadnego remontu,

- przepisu art. 22 ust. 2 u.w.l. poprzez niewłaściwą interpretację polegającą na przyjęciu, że przepis ten może być stosowany również do upoważniania zarządu do zawierania umów w ramach zwykłego zarządu, wyrażającą się w dokonaniu niewłaściwej oceny § 4 zaskarżonej uchwały i uznaniu, że jest on zgodny z prawem, mimo ustalenia, że dotyczy upoważnienia do czynności zwykłego zarządu,

- przepisu art. 22 ust. 3 pkt 2 i 3 u.w.l. poprzez jego niewłaściwą interpretację polegającą na uznaniu, że zaliczki na fundusz remontowy i eksploatacyjny mogą być ustalane w dowolnej wysokości, niezależnie od planowanych wydatków przewidzianych w planie gospodarczym,

- przepisu art. 25 u.w.l. poprzez jego niezastosowanie przy ocenie zgodności z prawem § 4 zaskarżonej uchwały i uznanie, że udzielenie blankietowego upoważnienia zarządowi pozwanej Wspólnoty jest zgodne z prawem, a tym samym nie zamyka właścicielom drogi do kontroli podejmowanych przez Wspólnotę działań w drodze zaskarżania jej uchwał,

- przepisu art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwą interpretację polegającą na uznaniu, że powódka miała obowiązek udowodnić konkretny fakt, a mianowicie, że docieplenie budynku jest niezasadne, mimo tego, że zaskarżona uchwała nie zawierała ustalenia odnośnie docieplenia, a pozwana Wspólnota nie podniosła skutecznie zarzutu gromadzenia środków na ten właśnie cel oraz nie wniosła o uzasadnienie tego celu zeznaniami świadków.

Opierając się na powyższych zarzutach powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt II i uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 27 marca 2013 r. oraz w pkt III i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania. Wnosiła również o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za II instancję.

Obie strony postępowania wniosły o oddalenie apelacji przeciwnika.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja pozwanej jest uzasadniona.

Sąd Okręgowy zawężił w sposób nieuprawniony pojęcie „utrzymania nieruchomości wspólnej”. Ponoszenie bowiem przez wspólnoty mieszkaniowe wydatków na elementy infrastruktury położone poza terenem ściśle ograniczonym obszarem nieruchomości wspólnej, jeżeli są to wydatki związane z prawidłowym funkcjonowaniem nieruchomości wspólnej, z prawidłowym współkorzystaniem z nieruchomości wspólnej, należy kwalifikować jako koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, do których ponoszenia właściciele poszczególnych lokali są zobowiązani (art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l.).

Wskazuje na to również treść art. 14 u.w.l., z którego wynika, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się na przykład także opłaty za dostawy energii elektrycznej, mimo że energia ta wytwarzana jest w elektrowni, której koszty działania zawarte są w rachunkach za energię elektryczną i która nie jest położona w granicach nieruchomości przynależnej pozwanej Wspólnocie.

Powódka nie udowodniła, by wydatki Wspólnoty ponoszone na funkcjonowanie elementów infrastruktury położonych na terenie innej pobliskiej nieruchomości (np. na sieć kanalizacyjną i wodną, ciągi piesze i t.p.) nie służyły członkom pozwanej Wspólnoty i nie były związane z korzystaniem z nieruchomości oraz z lokali należących do członków jej Wspólnoty.

Wydaje się, że powódka dąży do pokrywania się ściśle oznaczonego obszaru nieruchomości wspólnej (położonego obecnie jedynie w obrysie budynku) z obszarem, z którego członkowie Wspólnoty korzystają i w którym położone są elementy infrastruktury podziemnej i naziemnej służącej całej Wspólnocie i poszczególnym jej członkom. Droga do tego prowadząca jest jednak odmienna i powinna raczej polegać na ewentualnym rozszerzeniu obszaru nieruchomości wspólnej i ewentualnym dostosowaniu do tego obszaru poszczególnych elementów infrastruktury podziemnej i naziemnej poprzez ich przebudowę. Inicjatywę tego rodzaju powódka władna jest przedstawić ogółowi właścicieli pod rozwagę.

W konsekwencji należy podzielić apelacyjny zarzut naruszenia art. 6 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali i uznać apelację pozwanej za uzasadnioną. Zaskarżoną przez stronę pozwaną część wyroku należało zatem zmienić na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. oddalając powództwo w części dotyczącej uchwały nr (...) z dnia 27 marca 2013 r.

Apelacja powódki jest bezzasadna. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy oraz wyciągnięte z nich wnioski w zakresie dotyczącym uchwały nr (...) z dnia 27 marca 2013 r., z małym jednak wyjątkiem dotyczącym porównania opłat eksploatacyjnych w latach 2012 i 2013, ponieważ w tym zakresie Sąd Okręgowy popełnił błąd, który jednak nie miał wpływu na wynik sprawy. Omyłka ta omówiona jest w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Odpowiedź na pozew nie została przez Sąd pierwszej instancji zwrócona z powodu zbyt późnego jej wniesienia, co jednak – wbrew stanowisku powódki – nie stanowiło uchybienia. Odpis pozwu przesłany został stronie pozwanej na nieprawidłowy adres, co zauważyła zresztą sama powódka zwracając na to uwagę Sądowi w piśmie procesowym. Wówczas dokonano ponownej próby doręczenia na wskazany przez powódkę w tym piśmie adres. Przy doręczeniu tym nie pouczono jednak strony pozwanej o skutkach niezłożenia lub nieterminowego złożenia odpowiedzi na pozew, co wynika z dokumentu znajdującego się na karcie 53 akt sprawy. Tym samym uchybiono dyspozycji przepisu art. 206 § 2 k.p.c. nakazującego przekazanie stronie stosownych pouczeń.

Dopiero w dniu 22 marca 2014 r. strona pozwana ustanowiła pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego, odpowiedź na pozew wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu do jej złożenia została zaś nadana pocztą w dniu 29 marca 2014 r., a zatem w terminie 7 dni licząc od dnia 22 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy nie uzasadnił swego postanowienia odrzucającego wniosek o przywrócenie terminu, jednak wobec wyżej wskazanych okoliczności należałoby uznać, że strona pozwana nie spóźniła się ze złożeniem odpowiedzi na pozew, którą miała złożyć w terminie 14 dni, albo też uznać, że spóźnienie to było usprawiedliwione i spowodowane wadliwym działaniem Sądu. Wówczas zaś wniosek o przywrócenie terminu, jako niedopuszczalny, podlegał odrzuceniu (art. 171 k.p.c.). Strona postępowania nie może ponosić negatywnych konsekwencji braku udzielenia jej przez Sąd niezbędnych i obowiązkowych pouczeń. Odpowiedź na pozew nie została zatem zwrócona i nie podlegała zwrotowi, a zatem zarzuty apelacyjne z tym zagadnieniem związane sformułowane zostały bez dostatecznych podstaw.

Gdy chodzi o zagadnienie odbierania od potencjalnego świadka zeznań ponad tezę dowodową oznaczoną przez stronę, wskazać należy, że w postępowaniu cywilnym istotne jest dojście do prawdy, co w przypadku świadków oznacza ich przesłuchanie a następnie dokonanie prawidłowej oceny ich zeznań. Ewentualne rozszerzenie zastosowanej przez sąd tezy dowodowej w stosunku do tezy zgłoszonej lub rozszerzenie przez sąd tematyki przesłuchania w stosunku do zgłoszonej tezy nie może automatycznie i w każdej sytuacji prowadzić do zdyskwalifikowania wiarygodnych zeznań, tym bardziej, że sądy mogą prowadzić także postępowanie dowodowe z urzędu. Natomiast w okolicznościach niniejszego sporu teza dowodowa oznaczona we wniosku dowodowym określona została dla świadka K. w sposób bardzo ogólny. W tezie tej mieściło się zagadnienie docieplenia budynku oraz inne kwestie stanowiące przedmiot ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy. Na marginesie zaś tylko wskazać należy, że zastrzeżenia w stosunku do sposobu przesłuchania świadka mieszczą się w obszarze objętym regulacją przepisu art. 162 k.p.c.

Bezasadne są także zarzuty związane z osobą świadka B. L. (2), który jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej, ale innej w stosunku do strony pozwanej oraz związane z zagadnieniem samego faktu sporządzenia audytu energetycznego. Każda wspólnota mieszkaniowa sama bowiem decyduje o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną i sama, w oderwaniu od zasad obranych przez inne wspólnoty, decyduje o wysokości zaliczki na fundusz remontowy. Jeżeli pozwana Wspólnota zaplanowała ocieplenie budynku w przyszłości i zbiera na ten cel środki własne celem niezaciągania na to przedsięwzięcie kredytu, wówczas zaliczka ta musi być wyższa w stosunku do sytuacji, w której ocieplenie budynku nie byłoby planowane. Należy wskazać, że wspólnoty mieszkaniowe mają prawo do decydowania o tym, czy docieplają swój budynek, czy też tego nie czynią. Jeżeli w pozwanej Wspólnocie zamiar tego rodzaju nadal jest aktualny, to zasadnie Sąd Okręgowy wywiódł, iż to powódka powinna udowodnić, że docieplenie budynku jest niecelowe. Brak umieszczenia w planie remontów czynności związanych z dociepleniem logicznie łączy się natomiast z faktem, że na razie Wspólnota zbiera dopiero środki na ten cel. W konsekwencji nie doszło również do naruszenia prawa materialnego w części dotyczącej art. 22 ust. 3 pkt 2 u.w.l.

Nieusprawiedliwiony jest zarzut pominięcia przez Sąd Okręgowy dowodu z uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 27 marca 2014 r., co miało prowadzić do błędnego uznania przez ten Sąd, że powódka nie udowodniła, że zaliczka na fundusz remontowy jest za wysoka. Pomiedzy bowiem treścią uchwały nr (...), a stanowiskiem powódki nie zachodzi taki związek, który potwierdzałby to stanowisko. Natomiast wskazana w tej uchwale strata na eksploatacji w kwocie 1380,09 zł po 2012 r. jest bardzo niewielka biorąc pod uwagę, że odnosi się do całej Wspólnoty i do okresu całego roku. Pojęcie straty wynika z odniesienia jej do wcześniejszego planu, który z istoty rzeczy zazwyczaj nieco różni się od efektów jego wykonania. Stwierdzona strata, zgodnie z zasadami logiki, winna skłaniać członków Wspólnoty do pewnego podwyższenia stawek opłat eksploatacyjnych w roku następnym, co miało zresztą miejsce (zaskarżona uchwała nr (...)) i co powódka niezasadnie kwestionowała (między innymi) w tej sprawie wnosząc o uchylenie uchwały.

Kwestia dotycząca załączników do uchwały nr (...) została przez Sąd pierwszej instancji prawidłowo oceniona oraz omówiona i w związku z tym nie ma potrzeby ponownego przytaczania w tym miejscu tej samej argumentacji. Tym samym kolejny zarzut apelacyjny, związany z tym zagadnieniem, musi być uznany za nietrafny.

Nie doszło także do naruszenia art. 22 ust. 2 u.w.l. w sposób opisany w zarzutach apelacyjnych.

Wbrew stanowisku powódki, Sąd Okręgowy nie zaprezentował poglądu, że ocieplenie budynku nie wymaga zgody Wspólnoty wyrażonej w drodze podjęcia odpowiedniej uchwały. Wspólnota podejmowała, również w przeszłości,

uchwały o określonej wysokości zaliczki na fundusz remontowy właśnie z uwagi na zamiar ocieplenia budynku w przyszłości i z tego między innymi wynikało ustalenie Sądu pierwszej instancji, że pozwana zbiera środki na ten cel. Złożone w sprawie zeznania w tej materii nie były co do tej kwestii sprzeczne, przeciwnie wskazują na trafność ustaleń Sądu okręgowego. Natomiast uchwałę o ociepleniu budynku w konkretnym terminie Wspólnota może ewentualnie podjąć w innym czasie, na przykład wówczas, gdy zbierze na to przedsięwzięcie odpowiednią ilość środków finansowych.

Kolejność podejmowania poszczególnych uchwał (tylko o ociepleniu budynku oraz tylko o wysokości zaliczek na fundusz remontowy) mogła być oczywiście odwrotna niż miało to miejsce, a więc mogła być taka, jak postuluje to powódka. Jednak w istocie uchwała o wyższej zaliczce na fundusz remontowy w związku z zamiarem ocieplenia budynku zawiera w sobie decyzję o dociepleniu budynku w przyszłości. Z dokumentów przedstawionych przez stronę pozwaną wynika zresztą, że zamiar ocieplenia budynku omawiany był na zebraniach Wspólnoty już w latach 2011 i 2012. Natomiast na zebraniu w roku 2013, na którym podjęto uchwały stanowiące przedmiot niniejszego postępowania wnioskowano o wstrzymanie się z dociepleniem budynku do czasu zakończenia spraw sądowych wszczętych przeciwko Wspólnocie przez powódkę.

Co do upoważnienia zarządu zawartego w § 4 uchwały nr (...), dotyczy ono czynności nieprzekraczających zakresu zwykłego zarządu, a zatem czynności, do których podejmowania zarząd jest umocowany z mocy samej ustawy (art. 22 ust. 1 u.w.l.). Tym samym to postanowienie zaskarżonej uchwały nie nadawało zarządowi więcej praw, niż zarząd już posiadał, a w tej sytuacji nie można uznać, że zachodziła którakolwiek z przesłanek uchylenia tej uchwały (art. 25 ust. 1 u.w.l.).

Upoważnienie do dokonania czynności, którą beneficjent upoważnienia miał i tak prawo wykonać nie przesądza o sprzeczności tego rodzaju upoważnienia z prawem. Co najwyżej upoważnienie takie można uznać za „puste”, albo jedynie podkreślające istniejące kompetencje umocowanego. Tym samym postanowienie § 4 uchwały nr (...) nie zamyka członkom Wspólnoty drogi do zaskarżania uchwał podejmowanych przez tę Wspólnotę.

Pozwana Wspólnota ustaliła wyższe kwoty zaliczek na fundusz remontowy, ponieważ planowano zbieranie środków na docieplenie budynku. W takiej zaś sytuacji to powódkę obciążał obowiązek dowiedzenia, że docieplenie to jest niezasadne. Sąd Okręgowy nie naruszył zatem również przepisu art. 6 k.c.

Bez wpływu na końcową ocenę Sądu Apelacyjnego pozostaje podniesiony w apelacji zarzut sprzecznego z zasadami logiki ustalenia, że w roku 2012 zaliczka eksploatacyjna wynosiła 1,94 zł, a więc była wyższa niż zaliczka ustalona w zaskarżonej uchwale, a w konsekwencji jako bezzasadny należy także uznać zarzut naruszenia art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.

Do uzasadnienia Sądu Okręgowego wkradła się bowiem omyłka prowadząca do nieprawidłowego wniosku, nie mająca jednak wpływu na wynik sprawy. Sąd ten ustalił, że zaliczka eksploatacyjna miała wynosić 1,28 zł za metr kwadratowy oraz 0,80 zł za metr kwadratowy, co łącznie dawało stawkę 2,08 zł za metr kwadratowy. W dalszej części uzasadnienia Sąd Okręgowy pomyłkowo pominął tę część stawki, która wynosiła 0,80 zł za metr kwadratowy i okoliczność ta dała powódce podstawę do formułowania wskazanych powyżej zarzutów apelacyjnych.

Tymczasem stawka łączna w roku 2012 wynosiła 1,94 zł, a zatem była rzeczywiście nieco niższa w stosunku do tej przyjętej na rok 2013, zgodnie ze stanowiskiem apelującej powódki. Jednak przy niedoszacowaniu planowanej stawki w poprzednim roku i wynikłej z tego tytułu straty w kosztach eksploatacyjnych w łącznej kwocie 1380,09 zł (co wynika z uchwały nr (...)), niewielki wzrost stawki eksploatacyjnej, z 1,94 zł do 2,08 zł za metr kwadratowy, był uzasadniony. Nadto do faktów notoryjnych należy zaliczyć następujący wraz z upływem czasu wzrost różnych kosztów. W konsekwencji nie można uznać, że ustalenie łącznej stawki eksploatacyjnej na poziomie 2,08 zł za metr kwadratowy mieściło się w przesłankach uchylenia zaskarżonej uchwały określonych w art. 25 ust. 1 u.w.l.

W konsekwencji wyżej przedstawionych rozważań apelację powódki uznać należało za bezzasadną i w tym stanie rzeczy podlegała ona oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zmiana rozstrzygnięcia merytorycznego zawartego w zaskarżonym wyroku wymagała dokonania zmian także w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, ponieważ stronę pozwaną należało ostatecznie uznać za wygrywającą spór w całości. Stronie pozwanej należało więc zasądzić za pierwszą instancję poniesione przez tę stronę koszty w postępowaniu przed Sądem Okręgowym (art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c.). W drugiej instancji strona pozwana także wygrała sprawę w całości i z tej przyczyny na tej samej podstawie prawnej należało na jej rzecz zasądzić poniesione w postępowaniu apelacyjnym koszty, przy czym w tym przypadku do poniesionych kosztów należało doliczyć opłatę sądową, którą w pierwszej instancji pokryła powódka.